



**Mon
Patrimoine
Neuf**

**GUIDE SPÉCIALISÉ EN
IMMOBILIER NEUF**



@monpatrimoine neuf.fr



**RÉSIDENCES
PRINCIPALES**



**INVESTISSEMENTS
LOCATIFS**



**ACHAT
EN VEFA**



**PROGRAMMES
IMMOBILIERS**



**COURTAGE
EN FINANCEMENTS**



**PLACEMENTS
INVESTISSEMENTS**



FISCALITÉ



**RÉSIDENCES
GÉRÉES**



**GESTION
DE PATRIMOINE**

Retrouvez notre actualité et l'ensemble
de l'offre à la vente sur notre site :
www.monpatrimoine neuf.fr
Site public & espace partenaires
dédié aux professionnels.

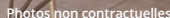


Par Sopic Aquitaine



- 57 logements
- T2, T3 et maisons T4
- À partir de 170 000 €

- *Livraison prévisionnelle : 1^{er} semestre 2025*
- *Notaire : Pierre-Adrien MUNIER*
- *Architecte : M2L Architectes*



Les habitants de Belin-Béliet profitent d'un riche patrimoine local et d'une gamme complète de services et d'équipements pour répondre à tous les besoins du quotidien. Le marché traditionnel réunit chaque semaine producteurs et artisans locaux. Les écoles, commerces et structures médicales garantissent une qualité de vie sereine et pratique. Pour les amoureux de la nature, les balades à pied, à vélo ou en canoë permettent de s'émerveiller devant la faune et la flore locales et d'apprécier pleinement la beauté des paysages de cette vaste étendue forestière.

Elle propose 57 logements, répartis en plusieurs immeubles en R+2 et maisons en R+1 dans un terrain clôturé et aménagé. Chaque logement dispose d'un balcon ou d'un jardin et l'accès se fait par des coursives extérieures. La résidence est également équipée de locaux à vélos, d'espaces verts luxuriants et arborés et d'une aire de jeux pour enfants, favorisant les rencontres et les moments conviviaux entre voisins.

- Environnement convivial et verdoyant
- Résidence clôturée et sécurisée
- Terrasses ou balcons privatifs pour chaque logement
- 126 places de stationnement
- Locaux vélos
- Aire de jeux

 Commerces / Services

- Super U et Drive à 600 m
- Stade Suzon à 800 m
- Mairie à 900 m
- Boulangerie à 1 km
- Presse Tabac à 1,4 km

- École élémentaire Aliénor à 700 m
- École maternelle Bertrine à 900 m
- Collège Aliénor d'Aquitaine à 10,7km, 14 min
- Lycée Public de la Mer Biganos à 30.6 km – 26 min
- Collège et Lycée Le Barp (ouverture fin 2023/2024) à 14.3 km – 16 min

- **Autoroute A63 - Sortie 21 à 5 km**
- **Bus ligne 610 vers Biganos**
(Station Belin) à 1,4 km
- **Bus ligne 505 vers Bordeaux**
(Station Belin) à 1,4 km
- **Gare de Biganos (vers Arcachon)**
à 30 km - 26 min en LGV
- **Gare de Marcheprime (vers Bordeaux St Jean)** à 26,5 km - 23 min en LGV
- **Aéroport de Bordeaux**
à 52,5 km – 43 min



Vos notes personnelles



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

Nouveau chez
Mon Patrimoine Neuf !

Augmentez
l'interactivité
de vos points
de ventes avec
l'Animmo®

Imaginé par Mon Patrimoine Neuf,
l'Animmo® est une vitrine animée et
tactile pour tous vos espaces de ventes.

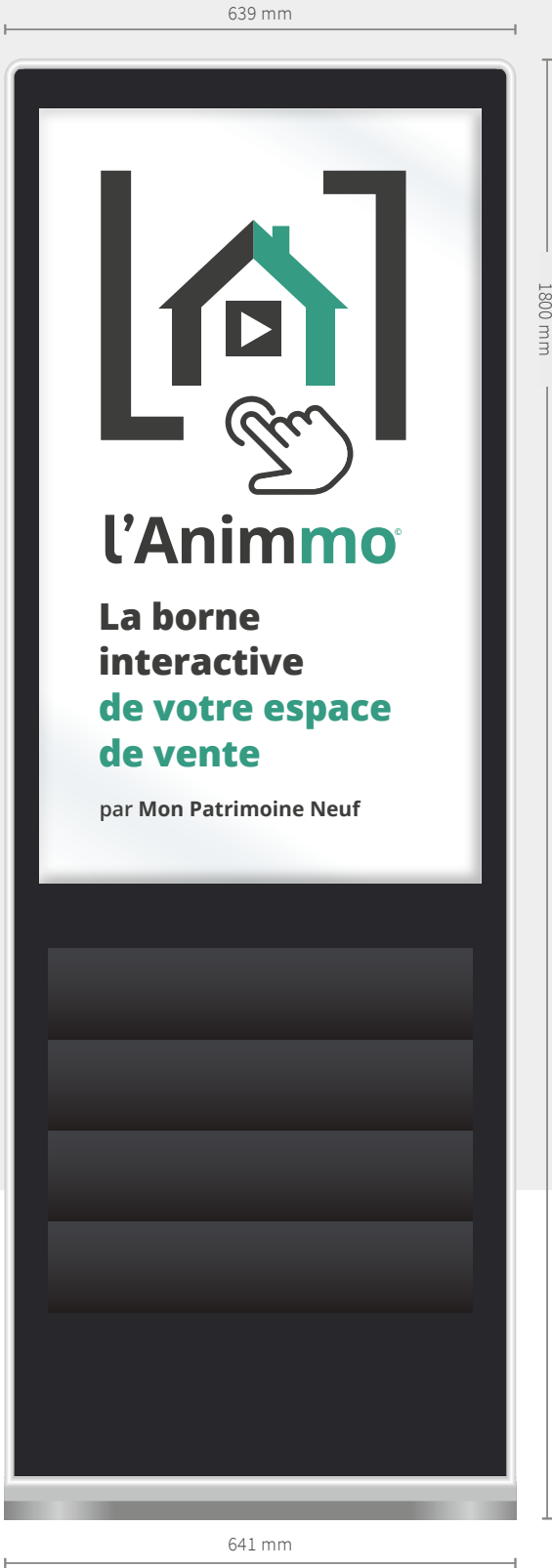
Entièrement personnalisable à votre
charte graphique, proposez une
expérience digitale unique !

CONTACTS & RENSEIGNEMENTS

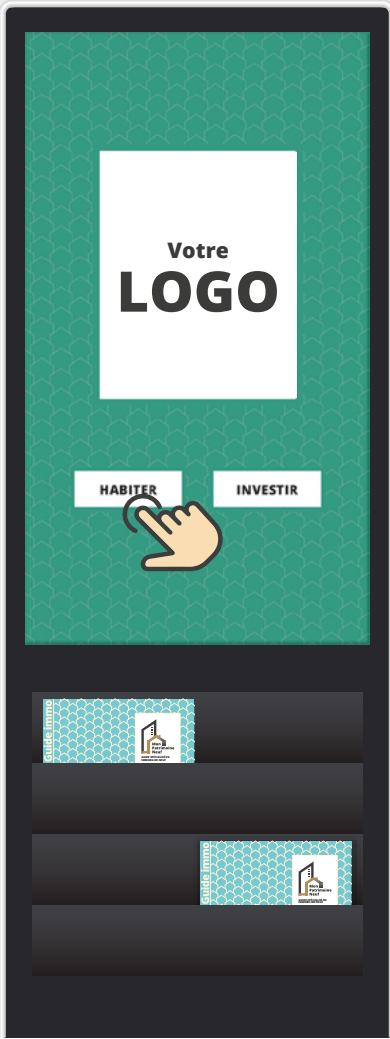
Jonathan AZOULAY - 06 37 93 05 63
Juliana COMBEBIAS - 06 46 62 83 45
contact@monpatrimoineuf.f

Les atouts de l'Animmo®

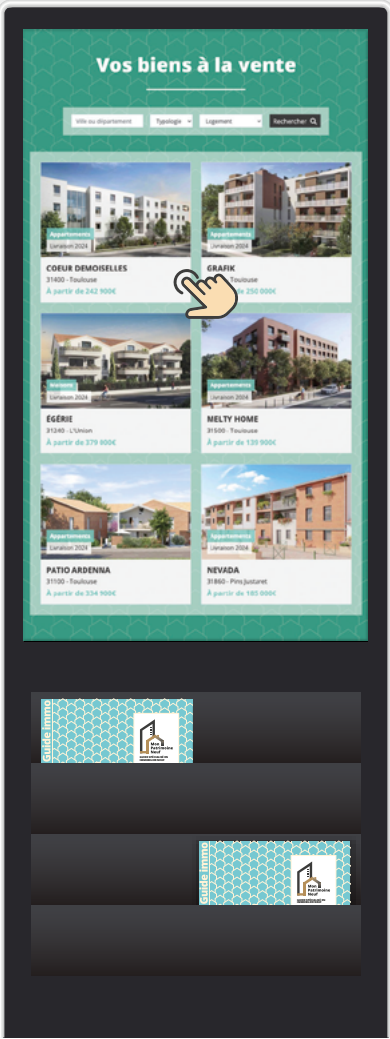
- Un support mobile d'aide à la vente
- Vitrines animées
- Bulle de vente
- Parcours client générateur de leads qualifiés
- Création d'une expérience digitale
- Contenus unique et personnalisables
à votre charte graphique



Page d'accueil
à votre identité
graphique



Mise en avant
de vos annonces



Mise en avant
des vos biens



Fonctionnalités

- Navigation sécurisée sur votre site web
- Consultation de votre offre à la vente
- Diffusion de vos vidéos et autres
messages de communication
- Interface personnalisable (écran de veille, visuels,
animations, vidéos, etc.)

Caractéristiques techniques

- Écran 43 pouces
- Résolution écran : Full HD 1080 x 1920
- Luminosité : 500 cd/m²
- Dimensions : hauteur 180 cm x largeur 63,9 cm
(autres tailles sur demande)

Mon Patrimoine Neuf c'est : une offre de biens de qualité avec + de 800 programmes immobiliers

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

150 Villes référéncées

dans les 15 plus grandes
métropoles de France &
les bassins touristiques

+ de 200 clients/an

nous attribuent leurs projet
d'investissement immobilier

Contact :



05 34 310 326
06 37 93 05 63

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

Édito

Mon Patrimoine Neuf n°12

Octobre 2022 › Septembre 2023
Guide Gratuit - Free guide

Très heureux de vous retrouver pour cette 12^e édition du guide Mon Patrimoine Neuf. Une fois n'est pas coutume, comme si nous avions été gâtés par les deux dernières années, j'ai cette impression de traverser une époque économique de plus en plus complexe !

Pour ce printemps-été 2023, le secteur de l'immobilier se situe dans une pression de marché similaire à celle des crises antérieures, sources d'opportunités et de vigilance. Paradoxalement imprévue par tous les outils financiers et technologiques à notre portée, nous n'avons que l'expertise et la connaissance pour fabriquer nos stratégies d'investissement. Malgré des indicateurs incertains l'analyse humaine devient de plus en plus importante et solutionne ces stratégies grâce au regard de l'expert.

Dans cette édition, vous retrouverez notre sélection de programmes immobiliers, à découvrir avec attention car la réglementation thermique évolue, les normes environnementales se multiplient et les labels ou certificats de récompenses sont nombreux. Nous présenterons toutes ces estampilles devenues contraintes pour les promoteurs mais gages de qualités pour les acquéreurs. À cela résulte aussi l'incidence des leviers financiers et fiscaux pour l'investissement locatif. Nous vous avons donc préparés un dossier spécifique des dispositifs et règles d'usages du droit civil, pour y voir plus clair et surtout appréhender cette valeur de ressource qu'est l'immobilier.

Nous ne pouvons pas également passer à coté du secteur bancaire, intimement lié à la réussite des opérations, il devient essentiel de savoir se « faire financer ». Aujourd'hui et plus que jamais, l'articulation des emprunts est liée au train de vie à venir, aux efforts d'épargne ou à la liberté de pouvoir se construire un plan d'investissement patrimonial à long terme. Nous suggérons d'ailleurs dans ce numéro 12 et comme l'ensemble des éditions Mon Patrimoine Neuf, une conservation bien au chaud dans vos sacs à mains ou sur vos bureaux !!

Je termine cet édito par la rampe de lancement, depuis ce début d'année 2023, des affiliations au réseau Mon Patrimoine Neuf®, en mandataire ou franchisés, la marque profite d'une activité transversale entre l'immobilier et la gestion de patrimoine. Aujourd'hui capable de se développer dans tout le territoire national, nous sommes à l'attention toute particulière des professionnels ou profils motivés, à rejoindre cette belle aventure !



Je vous souhaite à toutes et à tous de magnifiques spring-breaks, un été chaud et paisible, et surtout, de beaux investissements créant votre protection et vos richesses.

Restant à votre écoute pour toute étude ou conseils d'optimisation.

Jonathan AZOULAY

Remerciements à Joana et Juliana qui ont réalisées cette édition.

Sommaire

Agglomérations d'Avenir p8

- Nouvelle-Aquitaine :
Biscarosse et Bordeaux p10
- Occitanie : Toulouse Métropole p12
- L'Arc Méditerranéen :
Marseille et Aix-En-Provence p14
- Auvergne Rhône-Alpes :
Le Grand Lyon P16
- Île-De-France : Le Grand Paris..... P18

Les fiches "Mon Patrimoine Gestion"p20

Sélection de programmes immobiliersp42

-  Les normes environnementales
dans le neuf p70
-  Focus : immobilier neuf et enjeux
environnementaux p72
-  Avant-Après : les programmes
réalisé en photo..... p74
-  Les Régimes matrimoniaux..... p82

Sélection Investissementp86

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

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



AGGLOMÉRATIONS D'AVENIR

Les sélections urbaines du patrimoine



Réaménagement urbain de l'ancien CEAT, quartier Guillaumet, Toulouse

L'aménagement du territoire est une exception française. Son objectif est d'assurer une répartition équilibrée des ressources, des activités et des hommes dans l'espace, afin de préserver durablement l'ensemble du territoire national comme lieu de vie et d'activité.

La priorité des régions est actuellement de réduire l'empreinte écologique et de faciliter l'accès à la propriété pour tous, en créant des espaces de vie innovants et meilleurs pour l'environnement tout en gardant le dynamisme et la mixité du territoire.

L'aménagement territorial 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.

Dans cette rubrique, retrouvez notre sélection de projets d'avenir. Nos meilleures intentions d'investissements immobiliers, portés par des projets infrastructurels forts. L'originalité de se placer dans ces environnements plus ou moins exposés, car parfois en devenir, forment notre qualité de conseil. Nos analyses environnementales complétés par les projets urbains des collectivités et des aménageurs, organisant les transports, les écoles et tout le secteur tertiaire sont des vecteurs de sens, ils apportent les besoins en réponse aux attractivités urbaines et économiques, forment des pôles territoriaux modernes et portés vers la transition écologiques. À découvrir également sur notre site internet.

Zoom sur cinq régions où investir :

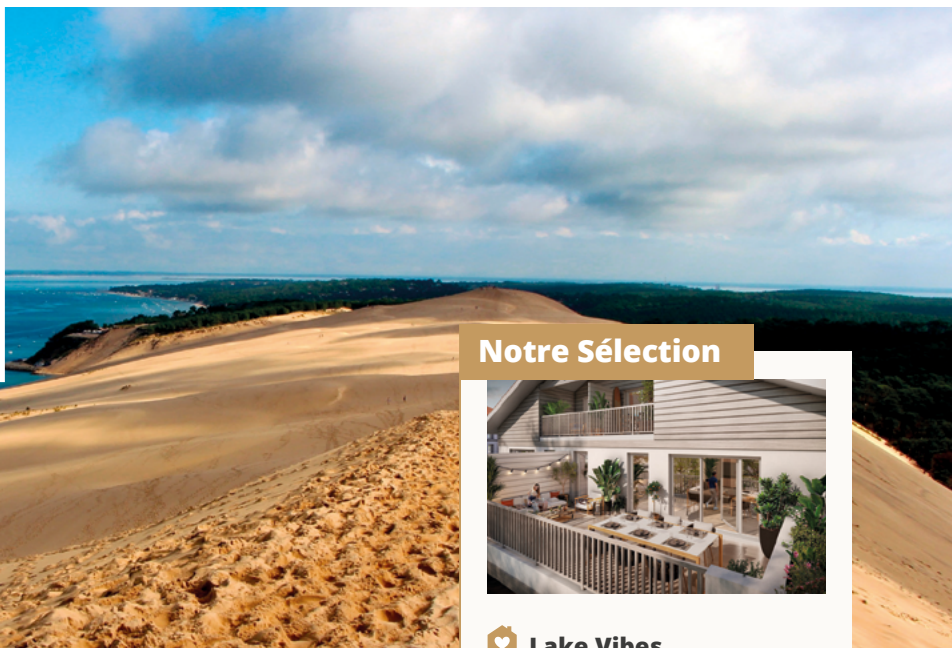
- NOUVELLE-AQUITAINE : Biscarosse et Bordeaux
- OCCITANIE : Toulouse Métropole
- L'ARC MÉDITERRANÉEN : Marseille et Aix-En-Provence
- AUVERGNE RHÔNES-ALPES : Le Grand Lyon
- ÎLE-DE-FRANCE : Le Grand Paris



NOUVELLE-AQUITAINE

Vivre dans le sud-ouest où il fait bon vivre

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'Aquitaine, le Limousin et le Poitou-Charentes sont réunis au sein d'une même collectivité. Attractifs et complémentaires, ces territoires possèdent tous les atouts nécessaires pour inspirer confiance et ambition. Agriculture, économie, industrie, tourisme, culture... La Nouvelle-Aquitaine, plus grande région de France, est un territoire plein d'avenir où il fait bon vivre.



Biscarrosse, les vacances au quotidien !

Située dans le département des Landes, Biscarrosse compte aujourd'hui plus de 14 000 habitants.

C'est une ville où il fait bon vivre tout au long de l'année avec ses spots de surf, ses lacs, ses forêts, ses dunes... Biscarrosse détient de nombreux atouts pour vous séduire.

Découvrez la nature devant votre porte avec plus de 13 000 hectares de forêts, 3 200 hectares de plans d'eau et 4 kilomètres de plages de sable fin, de quoi satisfaire toutes vos envies en matière

d'espaces naturels et de partager de beaux moments entre amis ou en famille.

Mais Biscarrosse c'est aussi un centre-ville animé avec son marché, son port de plaisance, son musée historique de l'aviation et de l'hydravion ainsi que de nombreuses activités sportives et culturelles.

Notre Sélection



🏠 Lake Vibes

Idéalement située en plein cœur du bourg de Biscarrosse, la résidence Lake Vibes, respectant tous les codes de l'architecture landaise, vous ouvre ses portes et vous offre une qualité de vie sans précédent. À l'image des maisons traditionnelles, le nouveau projet vous séduira par son respect de l'architecture en adéquation avec la ville.

- T2 : 1^{er} étage, 46 m², terrasse de 6 m², 1 parking : 235 000 €
- T3 : 1^{er} étage, 65 m², terrasse de 17 m², 2 parkings : 309 000 €
- T4 : 1^{er} étage, 90 m², terrasse de 23 m², 2 parkings : 388 000 €



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



Bordeaux, la "Perle d'Aquitaine"

Chef-lieu de la Nouvelle-Aquitaine, située à la croisée de l'Océan Atlantique et des innombrables châteaux et vignobles, Bordeaux, la capitale viticole et du bien-vivre, brille par son emplacement géographique exceptionnel à seulement 45 minutes du Bassin d'Arcachon, 2 heures de Paris et de l'Espagne.

La bien nommée « Perle d'Aquitaine » ne cesse de se réinventer depuis une décennie. Forte d'une situation géographique exceptionnelle, de son histoire et de son empreinte viticole, elle orchestre

à merveille culture, cadre de vie et dynamisme économique, pour offrir à ses habitants un environnement singulier, prisée du plus grand nombre.

Labellisée ville d'art et d'histoire, son architecture remarquable, son offre culturelle variée et son patrimoine lui ont valu le plus grand périmètre urbain classé par l'Unesco, à l'image de ses lieux de visite incontournables (miroir d'eau, place de la Bourse, Quinconces, bords de la Garonne...).

Ajoutez à cela une activité économique débordante représentant près de 294 000 emplois, et un pôle universitaire animé par plus de 90 000 étudiants, et vous ferez de Bordeaux votre prochaine adresse pour investir.

Notre Sélection



🏠 Home

Au cœur de Bordeaux se niche le nouveau quartier, dynamique et innovant, Bastide Niel. Les circulations douces et l'environnement durable aux multiples usages font l'essence même de ce nouveau cœur de vie : commerces, services et groupes scolaires sont tous proches. Les appartements offrent de larges ouvertures sur l'extérieur : balcons, loggias, terrasses. Certains, conçus comme de véritables lofts, dotés d'une généreuse hauteur sous plafond, bénéficient également de vues dégagées ou intimes.

- T2 : 1^{er} étage, 47 m², terrasse de 9 m², 1 parking : 259 000 €
- T3 : 3^e étage, 72 m², terrasse de 59 m², 1 parking : 398 000 €
- T4 : 4^e étage, 107 m², terrasse de 28 m², 2 parkings : 495 500 €
- T5 : 3^e étage, 116 m², terrasse de 33 m² : 574 000 €



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



OCCITANIE

Toulouse métropole, douceur de vivre & dynamisme rayonnant

Par la richesse de son patrimoine et de ses musées, la qualité de ses grandes écoles et le dynamisme débordant de son économie, la ville rose se révèle comme un modèle de réussite et s'impose comme un lieu où la qualité de vie est inégalable.

Ville attractive et dynamique, Toulouse offre un cadre de vie de qualité à ses habitants et attire divers types de populations comme des étudiants, des familles, ou encore des entreprises.

Au cœur du Sud-Ouest

Située en cœur de l'Occitanie, douce, ensoleillée, vive et chaleureuse, avec ses paysages variés, Toulouse incarne le bien vivre à la française.

Capitale de la région, elle profite d'une situation géographique exceptionnelle, entre côte méditerranéenne (à moins de 2h), chaîne montagneuse des Pyrénées (à moins de 1h30) et campagne.

Métropole à forte croissance, Toulouse séduit par son bon-vivre mais également par son dynamisme économique, culturel et environnemental et offre à l'ensemble de ses métropolitains multitudes de services et d'activités.

L'emploi et l'économie

Avec ses airs de village, Toulouse, capitale de l'industrie aéronautique est un pilier de l'économie Française.

Si l'aéronautique et le spatial sont les secteurs les plus marquants du développement économique de la ville rose, dans leur sillage, de grands pôles autour de l'électronique, des biotechnologies et des nanotechnologies ont été créés.

Ce haut potentiel attire les plus grands chercheurs, informaticiens, scientifiques et universitaires de la planète qui participent ainsi à faire de Toulouse la Cité de la connaissance.

Ville culturelle & touristique

La ville dispose d'un patrimoine culturel remarquable avec plus de 50 monuments historiques, 3 sites classés (la Basilique Saint-Sernin, l'Hôtel Dieu Saint Jacques, le Canal du Midi, etc.).

En semaine et le week-end, Toulouse fourmille de possibilités (restaurants, musées, théâtres, salles de concerts, nombreux événements festifs, etc.).

Profitez de son offre culturelle riche, de ses rayons de soleil quotidiens (2 120h de soleil par an) ou encore baladez-vous sur les bords de la Garonne !

 **4^e Métropole la plus attractive de France**

 **1 433 656 Habitants**

 **527 Communes**

 **Transports urbains**

- 2 lignes de métro
- 3^e ligne en 2025
- 2 Gares Scncf
- 70 lignes de bus Tisséo
- 10 lignes Linéo
- 2 lignes de tramway
- 1 téléphérique

 **Logements neufs/an**
1950 en vente en 2022

 **Élue 1^{re} ville étudiante de France 2022-23**
Palmarès magazine l'Étudiant

- 140 000 étudiants
- 112 établissements d'enseignement supérieur
- 11 écoles d'ingénieurs
- 3 grandes universités

 **Capitale de l'industrie aéronautique**

 **Près de 11 000 embauches en 2022**
Aéronautique, Spatial, Ingénierie, Service du numérique (ESN), Web et digital, Services aux entreprises, Domaine de la santé et du médico-social...

Notre Sélection



Cœur Arzac

Cœur Arzac se veut une résidence intime de 21 logements seulement, répartis sur 4 niveaux. Les appartements du T1 au T5 sont prolongés de terrasses, loggias ou balcons, gage de bien-être et d'intimité. Lovée au cœur de Saint Cyprien, le quartier résolument culturel se démarque de par son atmosphère d'ancien faubourg pittoresque.

- T3 : 1^{er} étage, 78 m², terrasse de 14 m², 2 parkings : 550 000 €
- T4 : 2^e étage, 103 m², terrasse de 14 m², 2 parkings : 760 000 €
- T5 : 3^e étage, 115 m², terrasse de 44 m², 2 parkings : 950 000 €

 **+ d'infos ▶**

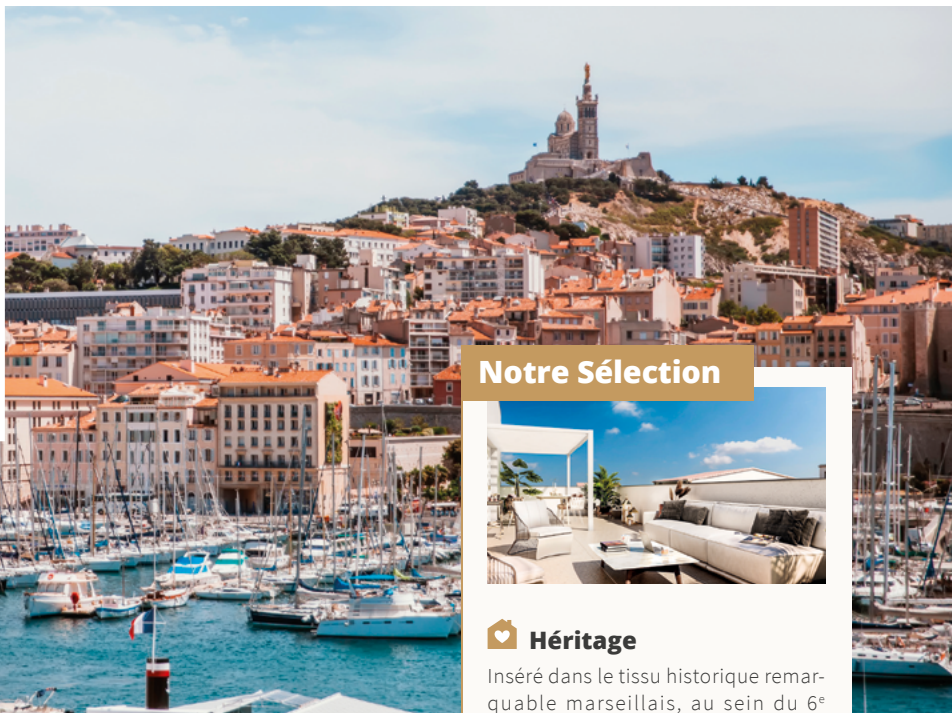
05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr



L'ARC MÉDITERRANÉEN

Au cœur de la Provence

Au cœur de la Provence, réputée pour ses paysages variés, des plaines de Camargue, aux vignobles vallonnés et aux oliveraies, en passant par les forêts de pins et les champs de lavande, la métropole Aix-Marseille Provence (AMP), regroupe 92 communes et près de 1,8 million d'habitants, soit 93 % de la population des Bouches-du-Rhône et 37 % de la population de l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.



Notre Sélection



Héritage

Inséré dans le tissu historique remarquable marseillais, au sein du 6^e arrondissement, la résidence Héritage est l'un des rares projets d'habitat contemporain développés aujourd'hui en hypercentre de Marseille. La résidence est composée de 62 appartements du 2 au 4 pièces en duplex et de 3 maisons individuelles.

- **T1** : 3^e étage, 24 m², terrasse de 7 m² : 199 000 €
- **T2** : 3^e étage, 44 m², terrasse de 7 m², 1 parking : 340 000 €
- **T3** : 1^{er} étage, 57 m², terrasse de 10 m², 1 parking : 371 400 €
- **T4** : 3^e étage, 78 m², terrasse de 11 m², 1 parking : 565 000 €



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



Notre Sélection



Domaine du Parc Rambot

À quelques minutes à pied du centre historique, découvrez un quartier prisé pour son environnement résidentiel, riche d'hôtels particuliers, de villas provençales et d'immeubles intimistes. Du studio au 4 pièces, la collection d'appartements exclusive offre des surfaces généreuses, pour un quotidien des plus exceptionnels. Ils font la part belle à la lumière grâce aux multiples orientations et aux grandes baies.

- **T2** : 2^e étage, 44 m², terrasse de 8 m², 1 parking : 429 000 €
- **T3** : 4^e étage, 65 m², terrasse de 8 m², 1 parking : 707 000 €
- **T4** : 3^e étage, 101 m², terrasse de 43 m², 2 parkings : 1 125 000 €
- **T5** : 5^e étage, 118 m², terrasse de 31 m² : 1 442 000 €



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

Marseille, un art de vivre aux mille facettes

Ville emblématique de l'hexagone, tournée vers la Méditerranée et profitant d'une météo généreusement ensoleillée, Marseille attire tous les regards.

Construite au fil des siècles, elle est la ville la plus ancienne de France. D'abord appelée Massalia il y a 2 600 ans, son patrimoine témoigne d'une histoire unique des épopées grecques et romaines.

Marseille détient de multiples atouts : un patrimoine riche de 2 600 ans, un parc National des Calanques somptueux, son mythique Vieux-Port mais aussi

des paysages naturels à vous couper le souffle, entre collines, mer et étendues verdoyantes à perte de vue.

Perpétuellement en mouvement, plurielle et envoûtante, Marseille s'impose comme une métropole d'avenir fière de ses quartiers traditionnels et de son accent chantant, au cœur de laquelle l'art de vivre provençal prend tout son sens.

- **1^{er} Pôle économique du Sud de la France**
- **2^e Ville la plus peuplée de France**
- **1^{er} Parc National des Calanques**
- **1^{er} Port de Croisières**
- **2^e Pôle Scientifique et de Recherche en France**
- **+ de 7 millions de touristes par an**

Aix-en-Provence, capitale de l'art de vivre provençal

Aix-en-Provence fait parti des villes les plus agréables de France, avec la douceur de son climat et son grand patrimoine naturel, comme les parcs naturels du Verdon et la montagne Sainte-Victoire (Grand Site de France classé) et un patrimoine culturel riche. Des thermes antiques à ses hôtels particuliers, du Festival d'art lyrique mondialement connu à ses expositions d'art à l'Hôtel de Caumont, la ville d'Aix-en-Provence offre une qualité de vie incomparable et s'impose aujourd'hui comme LA capitale de l'art de vivre provençal.

Aix-en-Provence est également réputée pour ses grandes écoles, ses universités et pour son dynamisme économique fort depuis quelques années grâce à l'arrivée de nombreuses entreprises dans les secteurs de la French Tech.

Ensoleillement, dynamisme économique, art de vivre... Aix-en-Provence constitue une destination privilégiée et concentre tous les atouts d'un investissement immobilier à fort potentiel.

- **Ville touristique** 595 000 visiteurs/an
- **Ville culturelle** : 155 monuments classés et de nombreux musées, galeries, théâtres, conservatoire...
- **Pôle universitaire** : 80 000 étudiants
- **Dynamisme économique** : 60 000 emplois créés ces dix dernières années.



AUVERGNE RHÔNES-ALPES

Lyon, ville lumière aux multiples facettes

Conciliant attractivité et qualité de vie, Lyon donne l'impulsion de la cité exemplaire de demain. Métropole européenne à taille humaine.

Lyon trône régulièrement les premières places des classements nationaux et internationaux des villes les plus douces à vivre.

Lyon, ville lumière aux multiples facettes

Bercée par le Rhône et par la Saône, ville de culture, de nature et de tradition, classée au patrimoine de l'Unesco, Lyon offre en effet un cadre de vie unique et attire chaque année de très nombreux visiteurs également séduits par la renommée de sa gastronomie.

Mais la Ville des Lumières, c'est aussi le deuxième pôle économique de France et le cinquième d'Europe. Territoire d'innovation, de dynamisme, d'audace et d'avant-gardisme, Lyon est prisée des investisseurs comme des entrepreneurs de tous pays et est le siège d'institutions d'envergure internationale.

Située au cœur des grands axes européens, elle s'est imposée comme une métropole de référence au niveau mondial. Également, avec ses pôles de compétitivité, ses sites scientifiques à la pointe de la technologie, ses entreprises leaders et ses filières d'excellence, la Métropole de Lyon est reconnue comme une des places économiques les plus attractives d'Europe.

Une métropole dynamique & éclairée

Lyon nourrit une économie diversifiée, en croissance constante, de plus en plus tournée vers le tertiaire.

Avec près de 390 000 nouveaux habitants

en seulement 20 ans, la cité lyonnaise dépasse Paris en matière de progression démographique.

Son attractivité et son dynamisme séduisent les jeunes cadres comme les entreprises, qui investissent dans le développement des infrastructures de la ville. Son riche réseau de transport dessert efficacement l'ensemble de son territoire, du centre-ville aux zones d'activités situées plus en périphérie.

Réputée pour son art de vivre, Lyon est en tête des sondages comme étant la ville la plus agréable à vivre, la plus attractive de France et elle est considérée comme la ville préférée des cadres pour l'alliance entre la qualité de la vie et la dynamique sur le plan économique.



2° "Meilleures Villes du Monde" en 2020
Condé Nast Traveler Reader's Choice



≈ 1,4 millions d'habitants



59 Communes



Infrastructures
2 aéroports, 6 autoroutes, 3 gares TGV, métro, tramway, bus, funiculaire, vélo



2° Pôle économique de France



4° Région de l'Union Européenne pour le PIB



1° ville où il fait bon entreprendre parmi les 100 plus grandes agglomérations françaises (Palmarès des villes l'Express 2019)



2° rang des régions touristiques de France
Élue Capitale européenne du tourisme durable en 2019 (European Capital of Smart Tourism 2019)



Pôle de Recherche & d'innovation : 21 % des brevets déposés dans la région



2° Hub digital de France
1^{er} secteur en % de croissance



2° Métropole étudiante
Palmarès l'Étudiant 2021
Palmarès Figaro Étudiant 2020



3 066 logements neufs disponibles en 2022
3 500 logements neufs vendus en 2021

Notre Sélection



Échappée Montchat

Proche du Centre d'Affaires de la Part-Dieu, Montchat est un écrin privilégié au cœur de l'agglomération, un quartier vivant, autonome au cachet inimitable. Vous conjuguez résidence haut de gamme et adresse d'excellence. Magnifiques appartements « esprit loft » avec séjour cathédrale et patio, attique ouvert sur une immense terrasse plein ciel, appartement avec terrasse en rooftop... découvrez une sélection de 14 biens uniques, du studio au 5 pièces.

- T1 : 2^e étage, 30 m² : 267 000 €
- T3 : RDC, 62 m², jardin de 80 m², 1 parking : 465 000 €
- T4 : 2^e étage, 96 m², terrasse de 65 m², 1 parking : 780 000 €
- T5 : 3^e étage, 140 m², terrasse de 118 m², 2 parkings : 1 355 000 €

+ d'infos ▶

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



ÎLE-DE-FRANCE

Paris : la plus importante métropole de France

L'Île-de-France et Paris constituent la première agglomération européenne.

Avec 12 millions d'habitants, l'Île-de-France, région « capitale » s'impose comme l'un des pôles économiques essentiels de l'Europe et comme la 1^{re} région touristique mondiale avec un patrimoine historique et culturel hors normes.

Le Grand Paris : La plus importante métropole française

Initiée par Christian Blanc, nommé secrétaire d'État au développement de la région capitale en 2008, et après des années de concertation entre l'État, la région Île de France, les collectivités locales et les citoyens, la Métropole du Grand Paris (MGP) est née le 1^{er} janvier 2016.

Ce projet vise à transformer l'agglomération parisienne en une grande métropole mondiale afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, de réduire les inégalités territoriales et de construire une ville durable.

Le Grand Paris compte près de 7 millions d'habitants, ce qui en fait la plus importante métropole française, organisée en 12 territoires d'au moins 300 000 habitants et étendue sur 814 km², huit fois la superficie de la Ville de Paris.

L'objectif de ce projet est de mettre en commun toutes les ressources de ses territoires pour répondre aux enjeux majeurs :

- La modernisation et le développement du réseau de transport,
- La construction de nouveaux logements,
- Le développement de l'activité économique,
- La transition énergétique à travers le plan climat air énergie métropolitain (PCAEM).

Les points forts

- + Premier pôle d'emploi en Europe et première destination touristique

mondiale avec près de 47 millions de visiteurs par an, le Grand Paris est un moteur important de l'économie nationale. À long terme, la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Île-de-France estime que le Grand Paris apportera une richesse supplémentaire de 140 milliards d'euros au PIB français et plus de 60 milliards d'euros de recettes publiques par an à l'horizon 2030.

+ Des déplacements facilités et plus rapides qui offriront aux Franciliens un meilleur accès aux zones d'emplois.

+ Une accélération de la transition écologique et du développement des mobilités douces (plan vélo métropolitain, création de nouvelles stations Vélib', solarisation du patrimoine public...).



La plus importante métropole française



≈ 7 millions d'habitants



123 Communes



Transports urbains :

- 200 km de métro
- 68 Gares
- 80% des gares connectées aux RER, métro et tramway
- 90% en réseau souterrain



+ 700 000 Logements neufs/an pendant 25 ans



Siège de 29 des 500 plus grandes entreprises mondiales



1^{er} Pôle de recherche et développement européen



1^{re} Destination touristique mondiale

46,8 millions de touristes par an



4,3 Millions d'emplois



1^{re} Université de France

Notre Sélection



Passage Saint-Mandé

La résidence Passage Saint-Mandé est située entre la rue du Niger et l'avenue de Saint-Mandé, en plein cœur du XII^e arrondissement. L'environnement verdoyant de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Composée d'un nombre très limité de logements, elle a été réfléchie pour préserver l'intimité de ses résidents. Tout ici a été pensé pour la sécurité et le confort de vie.

- T1bis : 3^e étage, 35 m², cave : 499 900 €
- T3 : 2^e étage, 64 m², balcon de 5 m², cave : 953 900 €
- T3 : 5^e étage, 65 m², balcon de 7 m², cave : 992 900 €

+ d'infos ▶

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



Mon Patrimoine Gestion

Bilan patrimonial Conseils en investissements immobiliers

Mon Patrimoine Gestion - entité de Mon Patrimoine Neuf - se consacre à la gestion patrimoniale et aux conseils en investissements immobiliers en France métropolitaine.

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 et répondre aux mieux à vos attentes.

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

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



les Fiches Mon Patrimoine Gestion

Les fiches Mon Patrimoine Gestion ont été créées pour vous permettre de mieux appréhender les fondamentaux de l'immobilier neuf avec notamment les étapes de l'acquisition d'un bien neuf et les différents dispositifs existants pour investir et d'en comprendre l'essentiel.

- **L'achat en Vefa**p22
(Vente en l'état de futur achèvement)
- **Les aides à l'accession**P24
- **L'emprunt bancaire**P27
- **Rapport sur l'actualité bancaire**.....p29
- **Pinel et Super Pinel**p30
- **La loi Malraux**p32
- **La loi Monument Historique**.....p33
- **Le dispositif Denormandie**.....p34
- **Le déficit foncier**p35
- **Le loueur meublé en résidences gérées**.....p36
- **Tableaux récapitulatifs**.....p38



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.

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

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

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

Les grands principes

1° Le transfert de la propriété : Transfert immédiat des constructions en cours au moment de la vente et progressif, au fur et à mesure de la réalisation de l'ouvrage. La responsabilité de l'ouvrage incombe au vendeur jusqu'à la livraison à l'acquéreur.

2° Le fractionnement du prix : L'acquéreur doit payer le vendeur, au fur et à mesure de la réalisation de l'ouvrage et non en attendant l'achèvement. Il est soumis à un échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux (cf. : tableau échéance des paiements).

3° Les intérêts intercalaires : Le paiement du prix du logement s'effectuant par palier, le promoteur réalise un appel de fonds à la banque et celle-ci lui verse un pourcentage du prix, qui est encadré par la loi. Celui-ci engendre des frais supplémentaires : les intérêts intercalaires. Cela signifie que même si vous ne commencez pas à rembourser le logement neuf avant la remise des clés, vous

devrez prévoir le paiement de mensualités correspondant à l'assurance emprunteur et aux intérêts intercalaires durant la période de construction.

4° La Garantie Financière d'Achèvement (GFA) : Durant la construction d'un logement neuf, un établissement bancaire se porte garant pour le promoteur vendeur, de couvrir la réalisation financière du programme jusqu'à sa livraison en s'engageant en cas de défaillance à fournir les fonds nécessaires pour réaliser l'achèvement des travaux. Il s'engage également auprès de l'investisseur à assurer le financement de la construction jusqu'à l'achèvement.

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 acteurs de la Vefa

- + **Promoteur** : Maîtrise d'ouvrage de l'opération.
- + **Notaire du programme** : Rédaction des actes notarié authentique et du règlement de copropriété.
- + **Acquéreur / investisseur** : Acquisition du logement.
- + **Syndic de copropriété** : Représentant de la copropriété (notamment à la livraison des parties communes), gestion technique, administrative, comptable et financière de la copropriété, etc.
- + **Gestionnaire** : Gestion locative du bien.

Les garanties de l'achat en vefa

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

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

Le contrat de réservation

ou *Contrat préliminaire*

Le contrat préliminaire, dit contrat de réservation, est un avant-contrat spécifique à la vente en l'état futur d'achèvement. Le promoteur s'engage à réserver un logement neuf au client en vue de la réalisation du programme. Ce contrat est signé sous seing privé entre le promoteur et l'acquéreur. 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 ; financement ; dépôt de garantie ; délai de réalisation de la vente ; délai prévisionnel d'exécution des travaux ; mise à disposition du logement ; informations des performances énergétiques ; dispositions légales ; garanties légales ; protection des données à caractère personnel ; modèle de Formulaire de rétractation.
- + **Les conditions particulières** : informations sur le(s) réserva-taire(s) ; jnformations sur le/les bien(s) réservé(s) ; financement ; dési-gnation du dépôt de garantie ; désignation de notaire ; date de livraison.

- + **Le descriptif technique** : il reprend l'ensemble des prestations et matériaux utilisés par le constructeur. Ce document vous permet de trouver toutes les prestations choisies, les détails de l'hyper-structure à la structure jusqu'au logement intérieur.
- + **Les plans des lots** : plan de masse ; plan du logement, plan des annexes.
- + **L'état des risques** : il présente sous forme de cartes, de fiches et de notices le plan de prévention et de pollution. Toutes les études de sols et d'environnements sont détaillées dans cette partie du contrat (sécheresse, inondation, mouvement de terrain, sismicité, radon, etc.).

Les étapes de l'achat en vefa

- **1. Réservation**
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.



SOLUTIONS DE FINANCEMENT

Les aides à l’accession

Pour faciliter l’accès à la propriété, il existe des dispositifs d’aide à l’accession dans l’immobilier neuf. Ces dispositifs offrent de réels avantages à ses acquéreurs, mais également pour les villes. Mon Patrimoine Neuf vous explique tout sur ces dispositifs.

Prêt à Taux Zéro%

Le Prêt à Taux Zéro

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

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

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

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

Quels sont les avantages ?

- + Utilisable pour acheter un logement dans le neuf.
- + Il est cumulable avec d’autres prêts.
- + Il permet de financer jusqu’à 40% du prix du logement.
- + La période de différé s’adapte à chaque situation : 5, 10 ou 15 ans.

Les conditions à respecter

- Ne pas avoir été propriétaire durant les 2 années précédant le prêt.
- Le PTZ ne peut constituer qu’une partie du montant de l’opération financière.
- Pour l’achat d’une résidence principale seulement.
- Sous conditions de ressources, qui varient selon la zone où se trouve le logement et du nombre de personnes occupant le foyer.

- L’emprunteur peut détenir le seul usufruit ou la seule nue-propriété de sa résidence principale.
- Si l’emprunteur ou l’un des occupants est en situation de handicap, il doit cependant justifier d’une carte de mobilité inclusion ou d’invalidité de 2° et 3° catégorie (incapacité absolue de travailler), ou percevoir l’allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l’allocation d’éducation de l’enfant handicapé (AEEH).

- Si votre logement est définitivement inhabitable par une catastrophe naturelle ou technologique, vous devrez alors demander votre prêt dans un délai de 2 ans suivant la publication de l’arrêté constatant le sinistre.

Le plafond de ressources pour bénéficier du Prêt à Taux Zéro

Pour bénéficier du PTZ, il faut percevoir des revenus inférieurs à un certain plafond qui dépendent de la localisation de votre futur logement 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/particuliers/vosdroits/F10871>.

Les ressources étudiées pour le PTZ prennent en compte le revenu fiscal de référence des personnes qui vivent 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	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 €



L’Accession à Prix Maîtrisé (APM)

Le Gouvernement a mis en place un dispositif d’Accession Sociale à Prix Maîtrisé (APM) pour faciliter l’accès à la propriété. Ce dispositif offre de réels avantages à ses acquéreurs, mais également pour les villes.

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

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

Les conditions d’acquisition

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

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

Les avantages du dispositif

L’accession sociale à prix maîtrisé possède de réels avantages. Pour les familles aux revenus modestes : elle leur permet de réaliser leur premier achat immobilier et ainsi de se constituer un patrimoine, à un coût plus faible que le prix du marché.

Pour les communes : ces programmes ont de vrais atouts pour redynamiser certains quartiers et assurer une mixité sociale. Vous pouvez bénéficier, « sous certaines conditions », d’une sécurisation en cas d’accidents de la vie :

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

Les plafonds de revenus

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

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).

Tableau de plafonds de revenus, par zone géographique :

Taille du foyer*	ZONE A	ZONE B1	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. et +	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

* Nombre de personnes destinées à occuper le logement

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 €.

Toulouse & son agglomération

Toulouse fait partie des villes qui ont décidé d’inclure le dispositif d’Accession à Prix Maîtrisé (en zone B1) 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.

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

TVA
5,5%

La TVA réduite à 5,5%

Lors d'un achat immobilier, la TVA est comprise dans le prix de vente et s'élève le plus souvent à 20 % du prix du bien. Dans certains cas, il est possible de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % au lieu de 20 % **uniquement pour sa résidence principale**. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2014, vous pouvez acquérir un logement neuf à un taux de TVA réduit à 5,5 % seulement, sous certaines conditions.

Les conditions pour en bénéficier

Pour bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 %, il y a certaines conditions à respecter pour le futur acquéreur :

- Acheter un bien neuf en **zone ANRU** (Agence Nationale de Rénovation Urbain).
- Ne pas dépasser un certain **plafond de revenus en N-2** et acheter un **logement dédié à une résidence principale**.
- Acquérir un bien neuf ou en cours de construction.

Plafonds de ressources en N-2

Catégorie de ménages	PARIS et communes limitrophes	ÎLE-DE-FRANCE, hors Paris et communes limitrophes	AUTRES RÉGIONS
1 personne	34 641€	34 641€	30 115€
2 personnes	51 770 €	51 770 €	40 216 €
3 personnes	67 865 €	62 232 €	48 364 €
4 personnes	81 028 €	74 544 €	58 387 €
5 personnes	96 406 €	88 245 €	68 686 €
6 personnes	108 480 €	99 303 €	77 408 €
Par personne supplémentaire	12 088 €	11 064 €	8 634 €

La zone ANRU

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) est un établissement créé en 2004 qui pilote le Programme National de Rénovation Urbain (PNRU). Son objectif premier est de **redynamiser des quartiers en pénurie de logements**, en favorisant la réalisation de programmes immobiliers neufs et l'accession sociale.

Le Nouveau Programme National de Renouveauement Urbain, le NPNRU

Le Nouveau Programme National de Renouveauement Urbain (NPNRU) a été lancé en 2014 dans le but de transformer 450 quartiers à l'échelle nationale. En intervenant sur l'habitat et les équipements publics l'idée est de favoriser une mixité de ces territoires, c'est-à-dire, pouvoir proposer dans ces quartiers

des logements de qualité et diversifiés avec plus d'équipements publics, des accès facilités vers l'agglomération et de nouvelles activités économiques.

Les objectifs du programme

L'objectif premier de ce nouveau programme est de pouvoir réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines, et ainsi améliorer les conditions de vie des habitants. De plus , les objectifs du NPNRU sont :

- Augmenter la diversité de l'habitat
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures

Ces objectifs ont vocation à être priorités et adaptés au contexte local par les porteurs de projet.

Les territoires concernées

Le Nouveau Programme National de Renouveauement Urbain concerne au total 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) où résident 3 millions d'habitants. Découvrir les quartiers éligibles au NPNRU : <https://www.anru.fr/programmes/carte>

Les moyens mobilisés

Pour pouvoir réaliser ce programme, une subvention de **12 milliards d'euros** a été faite par les contributions de :

- Action Logement : 8,4 milliards d'euros,
- l'Union sociale pour l'habitat : 2,4 milliards d'euros,
- l'État : 1,2 milliard d'euros.

Les travaux doivent générer 50 milliards d'euros d'investissement tous financeurs confondus (collectivités locales et bailleurs sociaux notamment).



SOLUTIONS
DE FINANCEMENT

L'emprunt bancaire

L'emprunt bancaire est par nature, le levier indispensable à l'acquisition d'un bien immobilier pour habiter ou investir.

Quel prêt pour investir dans l'immobilier ? Quelle durée ? Quel taux ? Et l'assurance ? Tant de questions qui ont toutes un impact sur l'opération financière, le train de vie et le reste à vivre.

Il existe plusieurs grandes familles de prêts immobiliers en France : prêt amortissable, prêt in fine, prêt relais, prêt à taux zéro. Lequel est pour vous ?

Le prêt amortissable : le plus commun

Cet emprunt est le plus utilisé en France. **À taux fixe**, il est remboursé par la même mensualité pendant toute la durée du prêt, à l'établissement prêteur, qui vient soustraire le capital restant dû. À la dernière mensualité le prêt est entièrement remboursé.

Cette mensualité comprend :

- Le remboursement d'une part du capital
- Les intérêts d'emprunts
- L'assurance de prêt

Naturellement, plus il reste de capital à rembourser, plus les intérêts sont élevés. Les premières années, vous rembourserez plus d'intérêt et moins de capital, alors qu'en fin de période, vous rembourserez plus de capital et moins d'intérêts.

Exemple

S'il vous reste 250 000 € à rembourser à 3,15%, les intérêts dus à la prochaine échéance seront de :
 $250\,000 \times 3,15\% = 7\,875 \div 12 = 656,25\text{€}$

Pour une fin de crédit ou il vous restera 42 000€ à rembourser, au même taux de 3,15% = $42\,000 \times 3,15\% = 1\,323 \div 12 = 110,25\text{€}$ à la prochaine échéance.

La prime étant fixe, nous l'avons vu plus haut, la part en capital est donc plus importante en fin qu'en début de crédit.

La prime d'assurance

La prime d'assurance est quand à elle, fixe pour toute la durée du contrat d'assurance de prêt et prélevée en complément de la mensualité d'emprunt. Elle fait l'objet d'une indépendance totale pour le consommateur, qui n'est plus obligé de souscrire à l'assurance du groupe bancaire, depuis la Loi Lagadre (2010), suivie de la Loi Hamon (2014) et renforcée par l'amendement Bourquin (2018), permettant la délégation de cette assurance de prêt dès la première année de mise en amortissement.

Le prêt in fine : le levier financier

À l'inverse du prêt amortissable, le prêt In Fine ne s'amortit pas, il se rembourse intégralement à la dernière mensualité. Utilisé la plus part du temps par des investisseurs patrimoniaux avertis ou conseillés par des gestionnaires professionnels, il permet un levier de déduction comptable et fiscale de par les charges occasionnées (intérêts + primes d'assurances + frais).

Les intérêts d'emprunts sont plus élevés que ceux du prêt amortissable, ils sont calculés sur le capital restant dû, étant le même sur toute la durée du prêt, ces intérêts seront figés ne seront pas dégressifs, idem pour les primes d'assurances. Le coût d'un prêt In Fine est supérieur à celui d'un prêt amortissable.

Mais alors pourquoi l'utiliser ?

Principalement apprécié par les investisseurs, ce prêt est souvent adossé au nantissement d'un bien immobilier, d'une épargne, ou d'une assurance vie. Il s'adresse généralement aux ménages fortement fiscalisés, possédant du patrimoine, souhaitant optimiser leurs finances et leurs placements.

Aux frais réels, les intérêts d'emprunts et les primes d'assurances sont imputables des revenus fonciers, vous pouvez donc créer du déficit grâce au coût du crédit, permettant ainsi une meilleure rentabilité des revenus locatifs, présents pendant toute la durée du prêt.

Votre nouveau service de courtage national en financement bancaire :



le Courtage

par Mon Patrimoine Neuf

Pour toute consultation ou étude de financement, veuillez nous contacter : contact@monpatrimoine neuf.fr ou au 05 34 310 326.

Particularité de l'assujettissement à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Pour le calcul de valeur d'une propriété locative, le passif vient déduire la valeur de l'actif. Un bien acheté en prêt In Fine est grevé de passif jusqu'à son terme. Donc jusqu'à la fin du prêt, le bien immobilier existera si vous êtes assujetti à l'IFI mais restera non taxable.

Point de vigilance :

Les remboursements anticipés et conditions de modulations seront très onéreuses, pouvant atteindre les plafonds fixés par la Loi (6 mois d'intérêts ou 3% du capital restant à rembourser). Nous conseillons une consultation spécialisée pour la mise en place d'un prêt In Fine.

Le prêt relais : le prêt de courte durée

Ce prêt est avant tout un véhicule de trésorerie extinctif.

Il permet le financement d'un bien en considérant la valeur d'un autre bien. L'exemple le plus souvent employé est l'acquisition d'un bien sans avoir les fonds suffisants pour le financer. Pour éviter une phase de location et deux déménagements, le prêt relais peut s'avérer intéressant, bien maîtrisé.

La valeur d'un prêt relais est généralement fixée à 70% de la valeur du bien que vous possédez et allez vendre. Ce prêt peut s'adosser à un prêt amortissable en cas d'acquisition plus coûteuse, on parle alors d'un prêt relais « adossé », si en revanche, vous faites l'acquisition d'un bien moins cher que celui en votre possession, on parlera alors de prêt relais « sec ».

Ce prêt pourra vous permettre aussi de garantir l'achat d'un bien neuf en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) auprès d'un promoteur, pour financer le bien, payable par appels de fonds au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

La durée initiale est de 12 mois, renouvelable une fois. Quelques établissements bancaires peuvent proposer des durées plus longues mais attention aux frais !

Point de vigilance :

Le principal risque du prêt relais est l'incapacité à le rembourser. Autrement dit ; l'absence ou la longueur de la vente du bien immobilier pris en garantie. Vigilance aux estimations !

Le prêt à taux zéro : le prêt d'aide à l'accession

Ce prêt fixé et réglementé par l'état, aide les primo-accédants à acquérir un bien sous conditions. Le PTZ est actualisé chaque année, il est soumis et calculé par rapport :

- Aux critères de ressources du/des acquéreur(s)
- De l'achat d'un bien en résidence principale uniquement
- Du nombre d'occupant au foyer
- Du zonage géographique du bien
- De la performance énergétique de l'immeuble
- Du prix du bien immobilier (plafonné par occupants)

Il comprend une période de différée et une période de remboursement. Toujours adossé à un prêt amortissable, il vient par un lissage baisser le coût global du crédit.

La durée du prêt ?

Dans le cadre d'un investissement immobilier locatif, la durée va figer la participation mensuelle de votre opération de rapport. Peu d'investisseurs conservent leur bien jusqu'au terme du crédit, bien souvent, revendus, rachetés ou transmis, la durée dictera l'effort d'épargne du ménage.

Pour l'acquisition d'une résidence principale, d'habitation ou secondaire, c'est l'inverse. Le rapport au coût du crédit est plus délicat, il est non-déductible et vraiment ressenti par les contractants. De ce fait, la durée impacte directement le portefeuille du consommateur et se traduit par une valeur. Il sera nécessaire de comparer plusieurs durées pour vérifier dans les capacités d'endettement, quel coût global de crédit sera le plus intéressant pour vous.

Pour plus d'information sur les prêts immobiliers, rdv sur notre site www.monpatrimoine neuf.fr, dans la rubrique Le crédit immobilier.



Des taux pas détox

Rapport sur l'actualité bancaire

Rapidité, crise financière et inflation seront les principales influences de ce début d'année 2023 ! Mais au final, était-il logique d'emprunter à moins de 1% de taux d'emprunt immobilier ? Mon Patrimoine Neuf vous présente une analyse du marché et une présentation synthétisée de l'actualité bancaire.

Nous savons qu'il y a une corrélation inéluctable entre le taux d'inflation et celui du crédit. Aujourd'hui, entre avril et l'été 2023 le taux d'inflation se situera selon les prévisions les plus sécuritaires, en moyenne à 5,4%. À ne pas confondre avec le taux de croissance qui pour l'heure est quasi nul (0,2%), en raison de notre perte de production et d'activité sur la période.

En comparaison avec les taux d'emprunts, nous remarquons que les banques n'ont pas totalement répercutés cette hausse d'inflation, les taux d'intérêts fluctuent entre 2,90% et 3,80% sur 20 ans selon les établissements. (Voir ci-contre la grille de taux présentée).

Le taux d'usure quand à lui est positionné à 4,00% pour les prêts à taux fixes sur 20 ans.

Nous rappelons ici que le taux d'usure correspond au **taux maximal légal, incluant :**

- Le taux d'intérêt de base (au taux nominatif)
- Les frais, commissions et rémunérations de courtages
- Les primes d'assurances

Ce taux d'usure est une protection pour le consommateur emprunteur, il régle les établissements financiers à ne pas abuser de « l'usure ». Dans les règles juridiques du Code de la Consommation, « l'usure » est un délit passible de deux ans d'emprisonnement et/ou d'une peine d'amende de 300 000€ (art. L341-50 du C.Conso.).

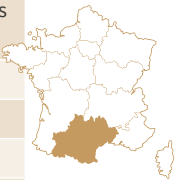
Vu la situation économique actuelle, ce taux est exceptionnellement publié tous les mois pour la période du 1^{er} Février au 1^{er} Juillet 2023, au lieu d'une variation trimestrielle habituelle.

Conclusion : Le taux d'usure actuel à 4,00% reste encore plus bas que le taux d'inflation env. 5,4% pour le premier semestre 2023. Soit, encore une bonne affaire lorsqu'on remarque une augmentation du prix de l'immobilier neuf et ancien confondus, de 6,5% dans l'aire urbaine Toulousaine, sur les trois dernières années.

au 22 Mars 2023

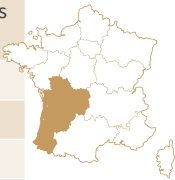
Occitanie

Taux fixes	Meilleurs taux constatés		Taux moyens constatés	
Sur 10 ans	2,61 %	↑	2,89 %	↑
Sur 15 ans	2,69 %	↑	2,99 %	↑
Sur 20 ans	2,77 %	↑	3,07 %	↑
Sur 25 ans	2,88 %	↑	3,24 %	↑



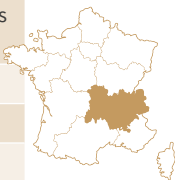
Nouvelle-Aquitaine

Taux fixes	Meilleurs taux constatés		Taux moyens constatés	
Sur 10 ans	2,61 %	↑	2,89 %	↑
Sur 15 ans	2,69 %	↑	2,99 %	↑
Sur 20 ans	2,77 %	↑	3,07 %	↑
Sur 25 ans	2,88 %	↑	3,24 %	↑



Rhône-Alpes

Taux fixes	Meilleurs taux constatés		Taux moyens constatés	
Sur 10 ans	2,55 %	↑	2,88 %	↑
Sur 15 ans	2,74 %	↑	2,98 %	↑
Sur 20 ans	2,85 %	↑	3,11 %	↑
Sur 25 ans	3,02 %	↑	3,26 %	↑





Pinel et Super Pinel (ou Pinel+)

La loi Pinel est un dispositif de défiscalisation immobilière, mis en place en 2014, pour aider le contribuable à restaurer le parc immobilier français aux côtés de l'État.

Conjointement lié à la loi "Climat et Résilience" et à la réglementation de performance énergétique, la loi pinel conserve un taux plein de réduction fiscale pour les logement labellisé RE2020.

Ce texte offre un levier fiscal important aux investisseurs souhaitant profiter de ce dispositif.

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.

Le Super Pinel, une version améliorée du Pinel ?

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la réduction fiscale proposée est dégressive du dispositif initial jusqu'à fin 2024. Le Pinel prendra définitivement fin en 2025.

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 2020.

Les nouvelles conditions pour conserver le taux plein de la réduction fiscale à partir du 1^{er} janvier 2023 :

1. Des conditions environnementales

L'objectif du Super Pinel est de construire plus durable et plus responsable, 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.

2. Des 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 devront respecter les conditions suivantes :

	SURFACE INTÉRIEURE MINIMALE	SURFACE EXTÉRIEURE MINIMALE
1 pièce (T1)	28 m ²	3 m ²
2 pièces (T2)	45 m ²	3 m ²
3 pièces (T3)	62 m ²	5 m ²
4 pièces (T4)	79 m ²	7 m ²
5 pièces (T5)	96 m ²	9 m ²

Les conditions à respecter pour réaliser une Pinel à taux plein

- Acquérir ou construire un logement neuf **entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2024.**
- Plafond fiscal de l'investissement : **5 500€ par m² de surface habitable et 300 000€ par an et par foyer fiscal**

- **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.
- Mettre le logement en location pendant une période de **6, 9 ou 12 ans.**
- Le logement ne peut pas être loué meublé et le locataire ne peut pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur.
- Respecter les **plafonds de loyers** et les **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.
- Ne pas laisser le logement vacant plus de 12 mois consécutifs au cours de la période d'engagement de location.

Montant de la Réduction fiscale sur le montant global investi

(sous conditions de plafond par investissement et par an)

		ENGAGEMENT DE LOCATION :		
		6 ANS	9 ANS	12 ANS
Logement acté en 2023	PINEL	10,5%	15%	17,5%
	PINEL +	12%	18%	21%
Logement acté en 2024	PINEL	9%	12%	14%
	PINEL +	12%	18%	21%

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)

Pourquoi acheter en Pinel ?

- Une réduction fiscale importante
- Un investissement sans apport possible
- Se constituer un patrimoine immobilier et préparer sa retraite
- Possibilité de louer aux ascendants et descendants

Les Plafonds

Plafonds de ressources des locataires

	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1
Personne seule	39 363 €	39 363 €	32 084 €
Couple	58 831 €	58 831 €	42 846 €
Personne seule ou couple avec :			
+ 1 personne à charge	77 120 €	70 718 €	51 524 €
+ 2 personnes à charge	92 076 €	84 708 €	62 202 €
+ 3 personnes à charge	109 552 €	100 279 €	73 173 €
+ 4 personnes à charge	123 275 €	112 844 €	82 465 €
Par personne à charge suppl.	+ 13 734 €	+ 12 573 €	+ 9 200 €

Plafonds de loyer en métropole (Coef. zone) :

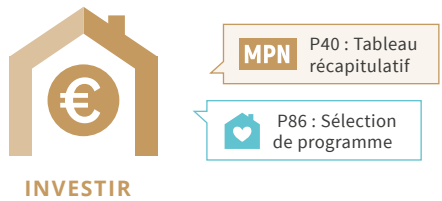
Zone A Bis	17,62 €
Zone A	13,09 €
Zone B1	10,55 €
Zone B2 (sur agrément)	9,17 €

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.



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 classées et de premier choix.

De quoi s'agit-il ?

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

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.

À savoir :

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

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

Les conditions

- Restaurer l'intégralité de l'immeuble ou du bien en vue de le mettre en location.
- Engagement de mise en location nue pour 9 ans.
- Pas de possibilité de le louer à un ascendant ou descendant.
- Les opérations de restauration en loi Malraux doivent avoir été déclarées d'utilité publique, sauf s'il y a eu un Plan de Sauvegarde ou de Mise en valeur approuvé.

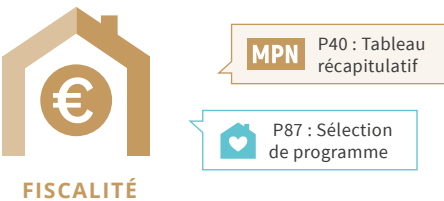
Les avantages

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

Comment profiter du dispositif ?

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

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



FISCALITÉ

La loi Monument Historique

Le Monument Historique (MH) est l'un des plus anciens dispositifs de défiscalisation immobilière. Mis en place en 1913, le dispositif a aujourd'hui plus de 100 ans et continue d'offrir une **déduction fiscale hors limites aux investisseurs s'engageant à sauvegarder le patrimoine français**.

Qu'est-ce que c'est ?

Le dispositif des Monuments Historiques permet de profiter d'un abattement fiscal pour les investisseurs achetant un bien immobilier classé Monument Historique (ou inscrit à l'inventaire Supplémentaire des MH), dans le but de restaurer et de préserver le patrimoine français. Cet outil de défiscalisation est adapté aux ménages fortement imposés, généralement soumis ou proches de l'IFI et aux amoureux du patrimoine disposant d'un gros capital à investir comme des revenus exceptionnels.

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

La défiscalisation

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

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

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

Les bénéfices fiscaux

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

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

À savoir :

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

Les conditions

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

Les avantages

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

Les travaux éligibles

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



Le dispositif Denormandie

Aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif, le dispositif Denormandie est destiné à encourager la rénovation dans l'ancien pour répondre aux besoins de logement des populations.

Ce dispositif constitue une réduction fiscale sur le revenu accordée aux particuliers achetant un logement vide à rénover, dans certaines zones, pour le mettre par la suite en location.

Qu'est-ce que c'est ?

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

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

La réduction fiscale

L'assiette fiscale servant de calcul est plafonnée à 300 000€ par an et par foyer fiscal, comme les autres dispositifs cousins (PINEL, Censi Bouvard...). Elle est calculée en appliquant un pourcentage variant en fonction de la durée d'engagement de location du logement.

Location de 6 ans	-12% du prix du bien, maximum 36 000 €
Location de 9 ans	-18% du prix du bien, maximum 54 000 €
Location de 12 ans	-21% du prix du bien, maximum 63 000 €

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

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

Les conditions

- Bien acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2023, dans une ville éligible au dispositif
- Assiette fiscale ouvrant droit à la réduction plafonnée à 300 000 € d'investissement par an
- Effectuer des travaux d'amélioration représentant un minimum 25 % du montant total du projet
- Louer le bien non-meublé et s'engager pour une période de location de : 6, 9 ou 12 ans en respectant l'encadrement du locataire (plafond de ressources, loyer encadré...)

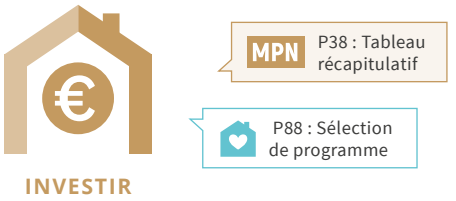
Les avantages

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

Les travaux éligibles

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

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



Le déficit foncier

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

Qu'est-ce que c'est ?

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

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

Les conditions

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

Revenu global / revenu foncier : quelles différences ?

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

Ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu et participent à votre revenu global. Pour résumer, votre revenu global se constitue de :

- + Revenus fonciers,
- + Autres revenus (Tout autre revenus catégoriels ; salaires, prestations sociales ou familiales, pensions de retraite, BIC, BNC, capitaux mobiliers, etc.).

Les charges déductibles

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

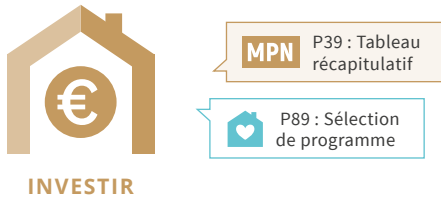
Les avantages

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

Calculer son déficit foncier

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

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



Le loueur meublé en résidences gérées

En investissant dans la location meublée gérée, vous vous constituez un patrimoine immobilier avec tous ses avantages et des loyers garantis, sans la contrainte de gestion des locataires. Nous vous exposons dans cette rubrique un focus sur les résidences gérées.

Le loueur meublé, de quoi s'agit-il ?

Les résidences gérées sont des lieux d'hébergements meublés en location. Elles 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 gérée 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.

Ainsi, les résidences gérées sont des actifs résidentiels, meublés et équipés, mis en location. Faire un investissement en résidence gérée revient à faire l'acquisition d'un studio ou d'un deux pièces et de le mettre en location.

Cette forme d'achat locatif vous permet de bénéficier d'avantages fiscaux (Censi-Bouvard, statut LMNP, récupération de la TVA...) tout en vous offrant des garanties comme le versement de loyers même en l'absence de locataire.

Principe

L'investisseur achète un bien qui sera donné à bail à un gestionnaire prédéfini (souvent une filiale du constructeur ou du promoteur). Il s'engage à louer le bien pour une durée minimale de 9 ans.

À contrario, le gestionnaire s'oblige à entretenir, conserver, réparer et gérer les biens, tout en supportant les risques de carence et de 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.

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 € par 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.

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 imputés (au-dessous de 0) provenant des charges engagées (et non des intérêts d'emprunts) peut être imputée sur le revenu global des 6 années suivantes.
- Info IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) : les actifs patrimoniaux détenus en LMP peuvent être qualifiés d'usage professionnel et donc être exclus de l'assiette taxable à l'IFI, à la condition que le loueur en retire plus de 50 % de l'ensemble des revenus professionnels perçus par le foyer fiscal (ART R885 du CGI).

Les différents types de résidences gérées avec services

	PRINCIPE	AVANTAGES
Résidences Séniors	→ Elles proposent des chambres ou des appartements aux personnes âgées encore autonomes. → Elles sont non médicalisé → Les + pour les résidents : 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	→ Réduction fiscale grâce au dispositif Censi-Bouvard jusqu'au 31 décembre 2022. Il faut le louer pendant au moins 9 ans pour vous permettre de déduire 11 % du prix d'achat chaque année (dans la limite d'investissement fixée à 300 000 € HT). → Il est également possible de récupérer l'intégralité de la TVA, soit 20 % du prix de revient, à condition de louer le logement pendant 20 ans. En cas de revente avant cette date, vous devrez rembourser la somme à l'État au prorata des années restantes.
Résidences Étudiantes	→ Logements meublés réservés aux étudiants à proximité des universités. → Une résidence étudiante doit proposer au moins trois services parmi la liste suivante : réception, petit-déjeuner, nettoyage des locaux, entretien du linge. Elle peut proposer des services supplémentaires comme des salles de travail, des parkings pour voitures ou vélos, une salle de sport, un cinéma...	→ Investir en résidence étudiante permet de bénéficier d'une demande locative toujours renouvelée. → Ce type d'investissement permet également de bénéficier des avantages fiscaux Censi-Bouvard, dans la limite de 300 000 €, avec un engagement d'au moins 9 ans.
Résidences Services de Tourisme	Les résidences de tourisme accueillent les particuliers sur leur lieu de vacances.	→ Compléter vos revenus grâce au loyers fixés à l'avance et souvent garanti par contrat avec l'exploitant. → Vous pouvez bénéficier du statut de loueur meublé non professionnel. <i>NB. : Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'investissement en résidence de tourisme ne permet plus de bénéficier des avantages du dispositif Censi-Bouvard.</i>
Résidences Services Affaires	→ Résidences destinées à une clientèle en déplacement professionnel, elles allient le confort d'un hôtel à l'indépendance d'un appartement. → Elles permettent d'effectuer un séjour de quelques jours, quelques semaines, en bénéficiant d'un confort et des services d'un appartement neuf. Elles se situent dans les grandes agglomérations, souvent en cœur de ville.	→ Les clients visés sont des grandes sociétés qui souhaitent loger leurs collaborateurs dans des appartements de qualité moins onéreux qu'un hôtel. La demande ne cesse de croître.



INVESTIR

Tableaux récapitulatifs des mécanismes et outils fiscaux de l'investissement immobilier

Le déficit foncier	
TYPE DE BIEN	Achat d'un logement ancien, dans le but de le rénover et de le mettre en location.
MÉCANISME	+ Revenus immobiliers bruts - 100% des intérêts d'emprunts de l'année fiscale - Si première année, frais de banque - 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation (art. 606 C.civ) = Si Résultat négatif = déficit foncier plafonné à 10 700 € → Excédent reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes → Imputation cumuleable avec les autres dépenses, frais de gestion, taxe foncière, assurances...
AVANTAGES	+ Neutralité des revenus fonciers taxables + De l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux + Cumulable avec les autres dispositifs, hors niches fiscales
PLAFONDS & LIMITES	► 10 700€/an de déficit foncier ► Excédent reportable sur 10 ans
CONDITIONS	► Le bien doit être loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier. Ex. : si vous réalisez un déficit en 2023, vous devez louer le bien concerné jusqu'en 2026. ► Les travaux déductibles des revenus fonciers doivent être payés dans l'année en cours et concernent uniquement les travaux d'amélioration et les travaux de réparation et d'entretien (article 606 du Code civil).
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL	Les travaux payés durant l'année fiscale et les années suivantes peuvent diminuer le montant de l'impôt prélevé à la source de chaque année correspondante. L'investisseur peut demander la modulation de son PAS et le diminuer dès l'année d'investissement.
INTÉRÊT PATRIMONIAL	Optimiser la gestion de son patrimoine immobilier en réduisant l'impôt sur les revenus fonciers par la création de déficits reportables.

Loueur meublé non professionnel (LMNP)			Statuts fiscaux d'investissements immobiliers	
LMNP	LMNP en résidence gérée			
Mise à disposition d'un bien meublé sans gestionnaire	Logement meublé en résidence gérée : résidence étudiantes, seniors, de tourisms, d'affaires Loyers garantis par un gestionnaire bailleur.		TYPE DE BIEN	
3 régimes différents selon le chiffre d'affaires (CA)			MÉCANISME	
↓ MICRO BIC : CA < 70 000 € / an → Hors location saisonnière classée (seuil 170 000 €) → Abattement forfaitaire de 50% sur les loyers	↓ RÉEL SIMPLIFIÉ : CA > 70 000€ / an (sur demande) → Déduction de l'ensemble des charges* liés à l'investissement et de l'amortissement du bien immobilier et mobilier. * Frais et intérêts d'emprunt, frais de notaire, charges de copropriétés non récupérés au locataire, taxe foncière, etc	↓ RÉEL NORMAL : CA > 238 000 € / an → Déduction de l'ensemble des charges* liés à l'investissement et de l'amortissement du bien immobilier et mobilier. → Récupération de la TVA (mensuel ou trimestriel)	PRINCIPE	
+ Un investissement rentable et sécurisé + Récupération de la TVA, financement possible en HT + Neutraliser la pression fiscale par le système abattement (hors micro-bic) + Profiter d'un revenu garanti : peu importe l'occupation du logement, les loyers sont dus via le bail commercial				AVANTAGES
Abattement forfaitaire de 50% des revenus	Amortissement du mobilier et du foncier			PLAFONDS & LIMITES
► Avoir un accompagnement comptable et fiscal annuel ► Les revenus issus de la location meublée relèvent de la catégorie des BIC et sont contractualisés par un BAIL MEUBLÉ ► Baux meublé de 1 an, renouvelable ► Bail d'engagement de location garanti avec le gestionnaire de la résidence, généralement sur toute la durée de report fiscal, entre 9 et 11 ans.			CONDITIONS	
Dans le cadre de l'amortissement, avantage de l'abattement chaque année par déclaration fiscale.			CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL	
Diversification importante du patrimoine tout en maîtrisant la frappe fiscale. Offre de qualités et sécurisée en résidences gérées.			INTÉRÊT PATRIMONIAL	

Dispositifs fiscaux d'investissements immobiliers		La loi Monument Historique	La loi Malraux
PRINCIPE	TYPE DE BIEN	Bien immobilier classé Monument Historique (ou inscrit à l'inventaire Supplémentaire des MH).	Bien situé sur un site remarquable et protégé, dans les Secteurs Sauvegardés (S.S) ou dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).
	MÉCANISME	→ Déduction de 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation des revenus fonciers et du revenu net imposable. → 50 % des charges si le bien n'est pas ouvert au public → 100 % des charges si le bien est ouvert au public en partie ou dans son intégralité.	Réduction fiscale de : → 22 % pour un bien en ZPPAUP → 30 % pour un bien en Secteur Sauvegardé (S.S) du montant des travaux
	AVANTAGES	+ Déficit reportable sans limitation de plafond, + Permet de réduire sa tranche marginale d'imposition, + Exonération des droits de succession ou de donation (sous conditions). + Aucun plafond de loyer	+ Réduction fiscale jusqu'à 30% du montant des travaux + Une diversification du patrimoine et une participation à la sauvegarde du patrimoine français. + Préparer sa retraite en se constituant un patrimoine immobilier rentable + Aucun plafond de loyer
	PLAFONDS & LIMITES	Travaux déductibles sur les revenus fonciers et reportables au revenu global sans limites.	Plafond glissant de 400 000 € de travaux réparti sur 4 ans. En cas d'excédent, un report sur 3 ans est possible, soit sept ans maximum de réduction fiscale.
	CONDITIONS	► Location nue du bien pendant 3 ans minimum ► Détention du bien pendant 15 ans ► Le bien ne doit pas être détenu par une société sauf par une société civile à l'impôt sur le revenu ou société de famille (SARL)	► Engagement de mise en location nue pour 9 ans ► Pas de possibilité de le louer à un ascendant ou descendant ► Les opérations de restauration en loi Malraux doivent avoir été déclarées d'utilité publique, sauf s'il y a eu un plan de sauvegarde ou de mise en valeur qui a été approuvé
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL		Déduction fiscale pendant les années de travaux, excédent reportable les 6 années suivantes.	Réduction fiscale pendant les années de travaux (4 ans maximum), excédent reportable les 3 années suivantes.
INTÉRÊT PATRIMONIAL		Investir dans le prestige immobilier, bénéficier d'une pierre de garde exceptionnelle et sans droits de successions.	Devenir propriétaire d'un bien situé dans un site patrimonial remarquable protégé et participer à la sauvegarde du patrimoine français.

La loi Denormandie	Pinel & Super Pinel (ou Pinel +)	Dispositifs fiscaux d'investissements immobiliers														
Achat d'un logement ancien dans des quartiers éligibles, dans le but de le rénover et de le mettre en location.	Achat d'un logement neuf entrant dans le cadre d'éligibilité de la loi Pinel (zonage, orientations, superficies, réglementations thermiques, normes...)	TYPE DE BIEN	PRINCIPE													
Loi DENORMANDIE Réduction fiscale du prix du bien <table><tr><td>Location de 6 ANS : 12%</td></tr><tr><td>Location de 9 ANS : 18%</td></tr><tr><td>Location de 12 ANS : 21%</td></tr></table>	Location de 6 ANS : 12%	Location de 9 ANS : 18%		Location de 12 ANS : 21%	Réduction fiscale sur le montant global investi (sous conditions de plafond par investissement et par an) Engagement de location : 6 ANS 9 ANS 12 ANS <table><tr><td>Logement acté en 2023</td><td>PINEL PINEL +</td><td>10,5% 12%</td><td>15% 18%</td><td>17,5% 21%</td></tr><tr><td>Logement acté en 2024</td><td>PINEL PINEL +</td><td>9% 12%</td><td>12% 18%</td><td>14% 21%</td></tr></table>	Logement acté en 2023	PINEL PINEL +	10,5% 12%	15% 18%	17,5% 21%	Logement acté en 2024	PINEL PINEL +	9% 12%	12% 18%	14% 21%	MÉCANISME
Location de 6 ANS : 12%																
Location de 9 ANS : 18%																
Location de 12 ANS : 21%																
Logement acté en 2023	PINEL PINEL +	10,5% 12%	15% 18%	17,5% 21%												
Logement acté en 2024	PINEL PINEL +	9% 12%	12% 18%	14% 21%												
+ Réhabiliter des biens anciens, profiter d'une pierre de garde. + Jusqu'à 63 000 € de réduction fiscale. + Préparer sa retraite en se constituant un patrimoine immobilier rentable.	+ Une réduction fiscale importante + Un investissement sans apport réalisable + Possibilité de louer aux ascendants et descendants + Situation des projets immobiliers dans des zones à fort potentiel urbanistiques, dits 'tendus' + Pinel + : logements de nouvelles générations	AVANTAGES														
La réduction fiscale est plafonnée à un investissement maximum de 300 000 € par an.	Plafonnement global des avantages fiscaux limitées à 10 000 € par an et par foyer.	PLAFONDS & LIMITES														
► Bien acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2023, dans une ville éligible à ce dispositif ► Le montant du projet doit être inférieur ou égal à 300 000 € ► Effectuer des travaux d'amélioration représentant 25 % du montant total du projet ► Louer le bien non-meublé 6, 9 ou 12 ans en respectant le plafond de ressources pour les locataires ► Loyer encadré	► Acquérir ou construire un logement neuf entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2024 ► Le locataire de doit pas faire parti du foyer fiscal ► Location nue ► Louer le bien non-meublé 6, 9 ou 12 ans en respectant le plafond de ressources pour les locataires ► Le logement doit respecter les normes de performance énergétique ► Loyer encadré	CONDITIONS														
Démarrage de la réduction fiscale à la livraison du bien	Démarrage de la réduction fiscale à la livraison du bien.	CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL														
Accéder à prix abordable et souvent sans apport à l'investissement locatif, en réhabilitant à neuf la pierre ancienne.	Constituer du patrimoine dans un secteur attractif avec un logement respectant les dernières normes de la transition écologique.	INTÉRÊT PATRIMONIAL														



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.



INVESTISSEMENTS
LOCATIFS



RÉSIDENCE
PRINCIPALE



PROGRAMMES
IMMOBILIERS
DE HAUTE-QUALITÉ



OFFRE
NATIONALE



ACHAT
EN VEFA



ACCOMPAGNEMENT
SUR MESURE
de la recherche
à la livraison



RÉSIDENCES
GÉRÉES



LOCATION
MEUBLÉE

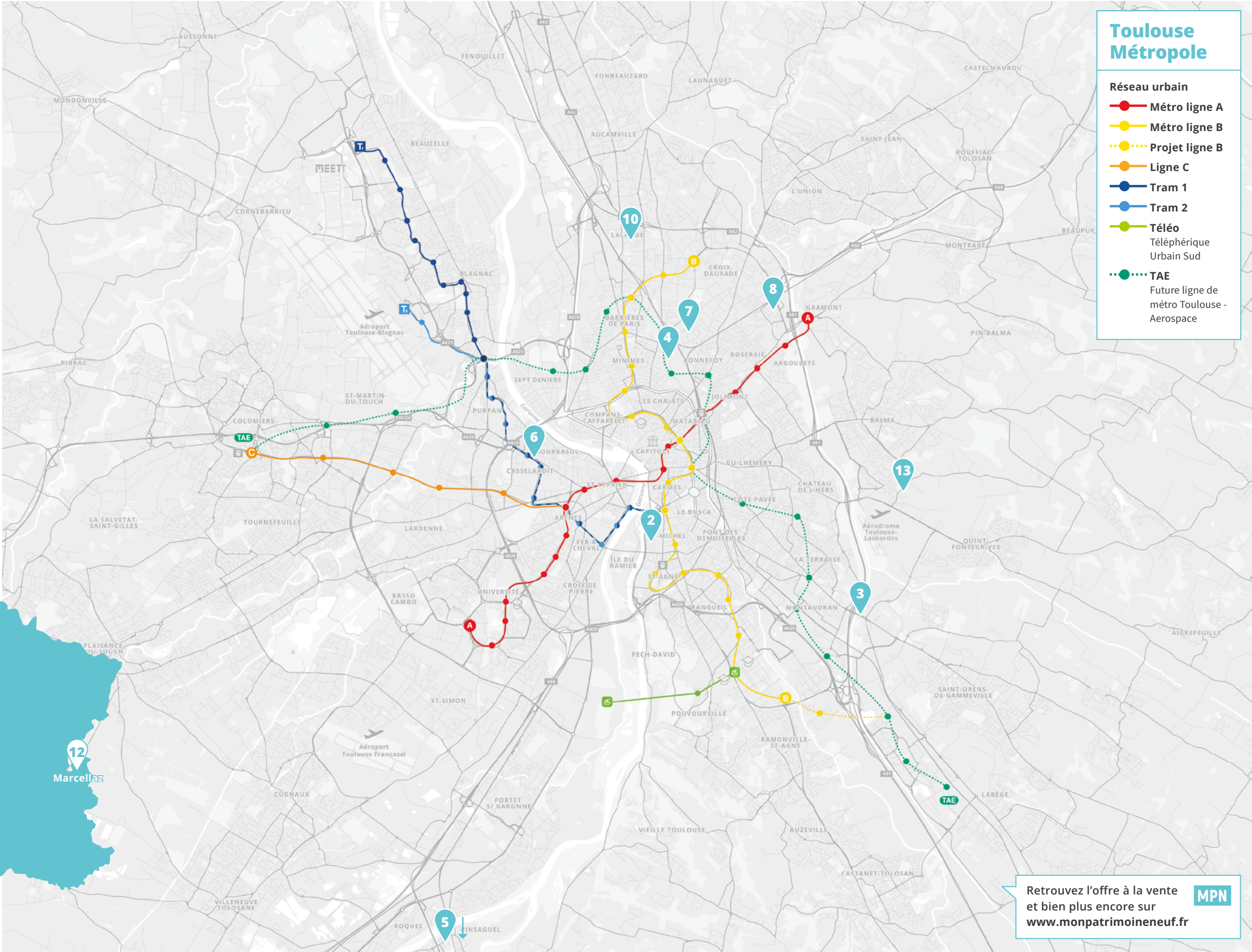


GESTION
DE PATRIMOINE



Programmes immobiliers

- 1 ► Belin-Beliet - P2
- 2 ► Central Park - P46
- 3 ► Bois de Nagoya - P48
- 4 ► Midi Minimes - P50
- 5 ► Ambriosa - P52
- 6 ► Emblème - P54
- 7 ► L'astrée - P56
- 8 ► Tily - P58
- 9 ► La Perlière - P60
- 10 ► Le Floréal - P62
- 11 ► Hesta - P64
- 12 ► Le Diapason - P66
- 13 ► Domaine Carrysta - P68



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

MPN



PROGRAMME

Central Park

Par GreenCity Immobilier

 **Toulouse Saint-Michel**

- 20 appartements
- du T1 au T5
- À partir de 189 900 €
- Livraison prévisionnelle : 2^e semestre 2025
- Notaire : en cours de sélection
- Architecte : Empan Architectes

Un quartier proche du cœur de ville

Proche du centre de Toulouse, le quartier Saint-Michel est le compromis idéal entre le dynamisme du centre-ville et le calme d'un faubourg résidentiel. Ses habitants s'accordent pour dire qu'il y fait bon vivre car tout est accessible facilement. Ils profitent du cœur commerçant de la Grande Rue Saint-Michel où l'on trouve toutes les commodités du quotidien, son marché hebdomadaire et une station de métro de la Ligne B.

Les résidents bénéficient également d'infrastructures scolaires de qualité, de la crèche au lycée, et de plusieurs équipements sportifs et culturels. Les amoureux de nature et de sports peuvent arpenter la piste cyclable du bord de Garonne propice à la flânerie ou profiter des infrastructures de l'Île du Ramier : le futur Grand Parc Garonne, la piscine Nakache, la piste d'athlétisme et plusieurs terrains de football dont le Stadium où évolue le TFC.

Enfin, pour faire son shopping, plusieurs centres commerciaux sont accessibles rapidement via le périphérique tout proche. En résumé, la situation idéale du quartier Saint-Michel lui

confère une qualité de vie unique à proximité immédiate du cœur de la ville rose.

Précieuse nature

À proximité immédiate des bords de Garonne, en face de l'Île du Ramier, la résidence « Central Park » se compose d'un bâtiment en R+4. Elle bénéficie d'un grand jardin commun arboré à l'arrière qui constitue un véritable îlot de fraîcheur et apporte une réelle quiétude à tous les résidents.

D'architecture sobre et contemporaine, avec des toits de tuiles rouges et des façades en brique toulousaine, le « Central Park » épouse parfaitement l'esprit et le caractère du quartier Saint-Michel. Un jeu de volumes entre plein et vide des balcons/loggias permet de donner du rythme au projet.

Chaque appartement de la résidence « Central Park » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes qui profitent d'une luminosité exceptionnelle grâce aux larges baies vitrées.

Les + du programme

-  Emplacement d'exception
-  Grand jardin commun arboré
-  Des prestations de belles qualités
-  Parking / garage
-  Local vélos
-  Logements connectés

À proximité

-  **Loisirs**
Île du Grand Ramier,
Gymnase et piste d'athlétisme,
Piscine Alfred Nakache d'été,
Futur Parc Garonne
Muséum de Toulouse,
Jardin des Plantes



Commerces / Services
Commerces et services du quotidien à proximité immédiate



Enseignement :
Crèche, école primaire, groupe scolaire, collège, lycée

Transports



Piste cyclable à 100m



Bus Linéo 9 Arrêt Platanes à 150m
Bus Linéo 4 Arrêt Recollets Daste à 350m



Métro ligne B station St-Michel M. Langer à 850m



Tramway station Palais de Justice à 1km



A620 sortie 24 à 1,5 km



Gare SNCF Toulouse-Matabiau à 4km



Aéroport Toulouse Blagnac à 11,6 km



Vos notes personnelles

 **+ d'infos**

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



PROGRAMME

Bois de Nagoya

Par Promomidi

Toulouse Malepère

- 62 appartements
- du T2 au T5
- À partir de 246 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2025
- Notaire : M^e Stéphanie CAUHAUPE
- Architecte : Agence SATHY



Faubourg Malepère, le choix de l'avenir

Trait d'union entre le centre de Toulouse et ses communes périphériques telles que Saint-Orens-de-Gameville, Quint-Fonsegrives ou encore Labège, le Faubourg Malepère profite d'un emplacement stratégique à l'entrée sud-est de la métropole toulousaine, blotti entre deux axes majeurs (la route de Revel et la route de Labège). Facilement accessible grâce à la proximité de l'A61, le quartier est desservi par différentes lignes de bus (LMSE* reliant Malepère à la ligne B du métro, Linéo 7...), et sera bientôt accompagnées par le passage de la 3^e ligne du métro dont la mise en service est prévue pour 2028.

En profonde mutation, le Faubourg Malepère est un secteur précurseur, répondant aux attentes actuelles mais surtout futures. Véritable gage d'assurance pour un avenir harmonieux et pérenne, le quartier rassemble tous les critères nécessaires à une vie facilitée. Écoquartier basé sur la combinaison du respect de l'environnement et du bien-être, il séduit également

par son emplacement idéal, aussi proche de la grande ville que de la campagne.

Un voyage au quotidien

Les bâtiments au port altier et aux allures japonisantes invitent à un voyage apaisant, au cœur d'une nature abondante. Harmonieuse, la résidence dialogue avec son décor constitué à la fois de constructions contemporaines et d'espaces verts omniprésents. Véritable hymne à la détente, la résidence Bois de Nagoya honore la nature autant dans ses espaces paysagers que dans son architecture. Le choix de matériaux, minéraux et naturels pour l'habillage des façades, souligne l'authenticité de la résidence qui conjugue parfaitement modernité et verdure.

La résidence Bois de Nagoya propose aussi des logements de grande qualité aux prestations multiples. Tous les logements, du T2 au T5, sont traversants et bénéficient donc d'une abondante lumière naturelle apportée par les larges baies vitrées qui dessinent les murs des pièces.

Les + du programme

- Emplacement idéal : entre ville et campagne, au cœur d'un site riche en biodiversité
- Une résidence respectueuse de l'environnement
Certification NF Habitat HQE, Label Intérieur®, Réglementation RE2020, Certification Effinature
- Des prestations bien pensées
- Des espaces de vie traversants

À proximité

- Commerces / Emplois**
 - Supermarché à 450 m
 - Boulangerie à 1 km
 - Centre commercial E.Leclerc St-Orens à 1,2 km
 - Centre commercial Labège 2 à 3,8 km

- Enseignement :**
Crèche, école maternelle et primaire, collège dans un rayon de 2km
Grandes écoles dans un rayon de 5km
- Loisirs**
Trampoline Park You Jump, Bowling, Lac des Chanterelles, Cinéma, Musée Halle de la Machine dans un rayon de 3km

Transports

- Rocade A61, sortie 18 à 750 m
- Bus L9, arrêt Route de Revel à 400 m
Bus 78, 80, 109, 201, arrêt Chemin de Malepère à 600 m
- Futur Métro C, station Montaudran Innovation Campus à 1,8 km
- Gare de Labège-Innopole à 3,5 km
Gare Toulouse-Matabiau à 8 km
- Aéroport Toulouse Blagnac à 20 km



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

+ d'infos ▶

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



Midi Minimes

Par Saint-Agne Immobilier

Toulouse Minimes

- 32 appartements
- Du 2 au 4 pièces
- À partir de 244 900 €
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2025
- Notaire : en cours de sélection
- Architecte : Taillandier Architectes Associés

Une vie tranquille au cœur de la ville

Situé au centre de la ville rose, le quartier des Minimes est un lieu plébiscité par les Toulousains. Faisant face au célèbre quartier des Chalets, il jouit d'une position agréable entre le Canal du Midi et le quartier Barrière de Paris et se démarque par son ambiance aux airs de petit village.

Longtemps chanté par Claude Nougaro qui y est né, cet ancien faubourg devenu quartier résidentiel offre une qualité de vie hors du commun où tout est réuni pour faciliter votre quotidien. Le long de son artère principale, primeurs, boulangers et infrastructures scolaires s'animent du matin au soir donnant au quartier l'avantage du dynamisme urbain dans une atmosphère douce et conviviale.

Située rue Pierre Cazeneuve, la résidence a l'avantage de se trouver à proximité de tout ! Des commerces aux infrastructures sportives, en passant par les établissements scolaires, tout est rapide et simple d'accès. Le centre historique n'est qu'à quelques minutes à pied grâce à la passerelle des Negreneys qui enjambe le Canal du Mini vers le quartier des Chalets.

Un écrin citadin

La résidence est composée de deux volumes d'habitations imbriqués qui se distinguent l'un de l'autre par leur hauteur et leur façade. Le premier bâtiment s'élève sur 3 étages, est paré de briques chamarrées aux tons clairs.

Le second bâtiment, élevé sur 6 étages, revêt des tons clairs et offre une agréable transition visuelle vers le jardin d'agrément, opportunité rare en hyper-centre !

Midi Minimes propose 32 appartements du 2 au 4 pièces. Chaque logement est équipé d'un extérieur d'exception ! Loggia, terrasse ou jardin privatif, chaque résident peut profiter de son espace en plein air en tout intimité. Alliant prestations de qualité et commodités de tous les jours, la résidence se démarque et assure un quotidien serein et épanoui.

Les + du programme

- Un quartier plébiscité
- Espace vert végétalisé
- Grandes terrasses en rooftops avec pergolas
- Loggias intimistes
- Places de stationnement en sous-sol

À proximité

- Commerces / Services**
Commerces et services du quartier à 8 min à pied
Quartier des Chalets et Place Jeanne d'Arc à 5mn à pied
- Enseignement**
Crèche à 4 min à pied
Écoles maternelles et élémentaires, collèges à 6 min à pied
Lycées à 15 min à pied

- Loisirs**
Canal du Midi à 3 min à pied
Basilique Saint-Sernin à 6 min à vélo
Jardin Japonais à 7 min à vélo
Le Capitole à 9 min en vélo

Transports

- Stations de Vélib à 7 min à pied
- Futur Métro Ligne C station Raisin à 5 min à pied
Métro Ligne B stations Canal du Midi et Claude Nougaro à 10 min à pied
- Rocade à 5 min en voiture
Fil d'Ariane à 9 min en voiture
- Bus ligne 15 et 27 à 3 min à pied
- Gare SNCF Toulouse-Matabiau à 15 min à pied
- Aéroport Toulouse Blagnac à 15 min en voiture

Vos notes personnelles

.....

.....

.....

+ d'infos ▶

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



PROGRAMME

Ambrosia

Par Immodeus

Eaunes 31600

- 34 appartements
- du T2 au T4
- À partir de 224 000 €
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2025
- Notaire : Maître DAVEZE Cécile
- Architecte : CB-Architectes

Une ville village, dans un écrin bucolique

Commune de près de 6 500 habitants, Eaunes se situe au sud de Toulouse à seulement une vingtaine de kilomètres de la célèbre place du Capitole. Eaunes a acquis son dynamisme grâce à cette proximité métropolitaine, lui conférant l'avantage de la présence de bassins économiques pourvoyeurs d'emplois : Oncopole et CHU Rangueil, Pôle aéronautique Airbus à Colomiers et zones commerciales Roques-sur-Garonne et Portet-sur-Garonne.

Au-delà de l'attractivité économique, Eaunes est une véritable ville à vivre avec tous les commerces et services indispensables au quotidien, sans oublier sa richesse associative, garantie d'y trouver un esprit village. Nichée entre les coteaux du Savès à l'ouest et du Lauragais à l'est, la 5^{ème} commune de la métropole bénéficie d'un ensoleillement remarquable et d'une position méridionale convoitée, l'exonérant des traditionnels encombrements routiers lors des escapades pyrénéennes et méditerranéennes.

Une résidence au service de la quiétude individuelle

Implantée au cœur d'un quartier pavillonnaire, la résidence Ambrosia jouit d'un emplacement privilégié à quelques minutes seulement de Labarthe-sur-Lèze, Muret et du centre-ville d'Eaunes. Le bâtiment s'élève en R+1 en harmonie avec les constructions environnantes. Tel un pavillon individuel, la résidence Ambrosia offre un cadre de vie cocooning : espaces verts engazonnés et arborés à usage privatif, cheminement piétonnier jusqu'au seuil des portes d'entrée, éclairage des espaces extérieurs commandé par cellule crépusculaire.

Avec une démarche d'exception architecturale, certains appartements sont en duplex, ouverts sur des rez-de-jardin. Balcon, terrasse ou jardin, tous les logements profitent d'un espace de vie extérieur, habillés de garde-corps en acier thermolaqué, de séparatifs brise-vue et brise-soleil et surmontés de toitures deux pans à tuile canal, le style mêle contemporain et traditionnel. Ambrosia a tout pour séduire les citadins en recherche de tranquillité.

Les + du programme

- Commune pavillonnaire et familiale
- Résidence intimiste
- Logements aux dernières normes environnementales (RE2020)
- Prestations de qualités
- Espace de vie extérieur pour chaque logement
- Parking extérieur sécurisé

À proximité

- Commerces / Emplois**
- Supermarché Intermarché** à 2 km
- Commerces de proximité** (boulangerie, tabac-presse, coiffeur, pharmacie, restaurants) à 2 km - 5min
- Poste** à 4,7 km - 8 min
- Marché de plein air** à 5 km - 9 min

- Zone commerciale de Roques à 10 km - 15 min
- Zone commerciale de Portet à 13 km - 17 min
- Établissements scolaires :**
- École primaire et collège** à 2 km - 5 min
- Crèche** à 4,5 km - 7 min

Transports

- A64 sortie 35 Muret Nord** à 7 km - 10 min
- Bus Ligne 316, arrêt Bescourade** (Tisséo > Portet-sur-Garonne Gare SNCF - Muret Gare SNCF) à 200 m
- Bus Ligne 358, arrêt Eglise** (LiO Arc-en-Ciel > Le Fossat - Toulouse Gare Routière) à 2 km - 5 min
- Gare SNCF Muret** à 5 km - 10 min
- Gare SNCF Toulouse Matabiau** à 26,5 km - à 30 min
- Aéroport Toulouse Blagnac** à 26 km



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

+ d'infos ▶

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



Emblème

Par GGL et Essor Développement

Toulouse La Cartoucherie

- 132 appartements
- Du T2 au T5
- À partir de 230 000 €
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2026
- Notaire : Maître MILHES
- Architectes : V2S Architectes et Bechu & associés



Au cœur d'un écoquartier "so city" : La Cartoucherie

Quartier historique de Toulouse, situé à proximité du faubourg de Saint-Cyprien, La Cartoucherie fait peau neuve et s'inscrit dans une démarche tournée vers l'avenir. Pensé pour encourager le vivre ensemble, ce nouveau lieu connecté répond à toutes les attentes : place centrale animée, accessibilité des bassins d'emploi, présence d'espaces verts, commodités quotidiennes, ambiance village avec marché de plein vent... Il a été pensé pour ses habitants et usagers dans le respect des enjeux climatiques actuels. S'installer à la Cartoucherie, c'est choisir un quartier dynamique vers lequel tout converge.

Entre tramway, bus et train, il n'a jamais été aussi simple de bouger ! Bien que l'écoquartier offre toutes les commodités dont vous avez besoin, son réseau complet de transports vous permettra de rejoindre facilement les points stratégiques et culturels de la métropole.

Emblème, au centre de tout !

Longeant l'Avenue de la Grande-Bretagne, l'ensemble immobilier Emblème s'érige et s'impose au regard de sa grandeur et son emplacement au cœur du quartier. Bénéficiant de l'effervescence urbaine et du dynamisme des activités voisines, il est à proximité de tous les commerces et services mais aussi des bassins d'emploi, pour faire de votre quotidien, une facilité !

Emblème initie un nouvel art de vivre où locaux professionnels et logements se côtoient et vivent ensemble. Posés sur un socle renfermant des espaces de bureaux et organisés autour d'un patio végétalisé, les deux édifices de logements s'élèvent sur 13 et 15 étages pour offrir des vues imprenables sur la ville rose.

Cet ensemble immobilier aux multiples facettes incarne le lieu de vie de demain : moderne, éclectique et fédérateur. Un lieu où les espaces professionnels et privés se rejoignent pour favoriser l'échange et le partage. Un avenir des possibles pour muter avec son temps et s'imprégner de l'atmosphère vivifiante d'un quartier moderne.

Les + du programme

- Une situation privilégiée dans un quartier dynamique
- Vivre dans un écoquartier
- Résidence fermée et sécurisée
- Des prestations de qualité
- Patio au centre de l'immeuble
- Stationnements sécurisés en sous-sol

À proximité

- Commerces / Services**
 - Pharmacie, boulangerie, restaurant, Lidl, Spar, Picard, Carrefour Express, épicerie bio, Carrefour City, station Total à proximité immédiate
 - Hôpital Purpan à 3 min en voiture

- Établissements scolaires :**
 - École maternelle et primaire, crèche à 6 min à pied
 - Collège et lycée à 8 min en voiture
- Loisirs :** Zénith de Toulouse, salle de spectacle, cinéma, Toec tennis, Toec rugby, golf de l'Hippodrome, fitness park

Transports

- Station vélo toulouse à 4 min à pied
- Tramway T1 & T2 à 2 min à pied
- Bus L2 et 45 à 2 min à pied
- Rocade Ouest et fil d'Ariane à 1 min
- Rocade Arc en Ciel à 6 min
- Métro ligne A
- Futur ligne C à 8 min en voiture
- Gare SNCF St Cyprien-Arènes à 8 min
- Aéroport Toulouse Blagnac à 8 min en voiture

Vos notes personnelles

+ d'infos ▶

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



L'Astrée

Par Premium Promotion

 **Toulouse Bonnefoy**

- 26 appartements
- T2 au T4
- À partir de 242 000 €
- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2024
- Notaire : Maître LAMOTHE
- Bellouard, Montlaur & Balducchi Architectes

L'Astrée, votre parenthèse enchantée et intimiste

Habillée de blanc et de briques, cette résidence au charme intemporel cultive un certain mystère. Depuis la rue, impossible d'imaginer les vastes appartements et les jardins : paysage arboré aux accents méditerranéens, carrés potagers, prairie fleurie...

L'Astrée n'accueille que 26 appartements et duplex, ouverts sur la végétation environnante. Pour en profiter pleinement, chaque logement se voit doter d'un espace extérieur privé – balcon, loggia, terrasse ou jardin selon vos envies !

Priorité au confort...

Tous les logements profitent d'une terrasse, d'une loggia ou d'un jardin privé à l'abri des regards. Préservée, votre intimité s'épanouit dans des espaces de vie spacieux rythmés par de belles ouvertures qui laissent entrer les rayons du soleil au fil de la journée.

Des logements confortables en toute saison

Quelle que soit la période de l'année, profitez d'un réel confort de vie depuis chez vous : en hiver les larges baies vitrées laissent pleinement entrer la lumière, tandis que les chaleurs de l'été sont estompées grâce à vos espaces de vie traversants et l'ombrage apporté par la végétation de la résidence.

Quant à la décoration, elle se personnalise suivant vos envies. Ambiance naturelle, look contemporain ou esprit classique... Vous êtes libre de créer l'ambiance qui vous ressemble !

Les + du programme

-  Résidence intimiste et arborée
-  Résidence entièrement sécurisée
-  Parkings en sous-sol sécurisé
-  Local vélos
-  Appartements multi-orientés
-  Grandes baies vitrées
-  Espaces de vie spacieux et lumineux
-  Loggias, terrasses ou jardins privés pour chaque logements
-  Jardin potager partagé
-  Prestations et finitions de qualité

À proximité

-  Services & commerces de proximité
Place de la Maourine, place commerciale Antonin Froidure, commerces et restaurants
-  Enseignement / éducation :
crèche, écoles maternelles et élémentaires, lycée
-  Loisirs : Jardin du Muséum, complexe sportif

Transports

-  Lignes de bus L36 - L41 - L19
-  Métro Ligne B - Borderouge
à 5 min en voiture
-  Future station de Métro Toulouse Lautrec à moins de 10 min en voiture
-  Entrée de périphérique
à 8 min en voiture
-  Station vélo Raynal



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

.....

 + d'infos ▶

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



PROGRAMME

Tily

Par Sporting Promotion

Toulouse Roseaie

- 27 appartements
- du T2 au T5 triplex
- À partir de 246 000 €
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2025
- Notaire : Boyer Cayrou Laure Caster
- Architecte : ICI Architectes

La Roseaie, un quartier idéalement situé

Apprécié pour sa proximité avec l’hypercentre toulousain et les zones d’activités de Balma-Gramont et Montredon, le quartier de la Roseaie vous fait profiter d’un emplacement idéal au sein de la Ville rose.

À deux pas de votre logement, rejoignez la station de métro ligne A “Argoulets”, située à seulement 3 arrêts de la Gare Matabiau et du cœur de ville de Toulouse. Profitant d’une vraie vie de quartier, vous bénéficiez le long de la route d’Agde de tous les lieux utiles à votre quotidien (cafés, restaurants, pharmacies, supermarchés...) ainsi que de plusieurs infrastructures scolaires et sportives aux alentours.

Zone verte des Argoulets, centre des Arts du Cirque, piscine et patinoire Alex Jany, centre commercial Espace Gramont, Grenier Théâtre... Retrouvez tout près de chez vous une offre de loisirs variée accessible en un rien de temps !

Votre coin de nature en ville

À deux pas du métro des “Argoulets”, de l’hypercentre de la Ville rose et des bassins d’emploi de l’est toulousain, c’est dans le quartier de la Roseaie que votre futur lieu de vie vous ouvre ses portes. Ce programme à taille humaine vous propose des appartements et logements intermédiaires allant du T2 au T5 triplex, où le soin apporté aux parties communes et ses espaces végétalisés a été pensé pour vous offrir un cadre de vie serein.

Afin de privilégier le confort et le bien-être de chacun, une grande importance est accordée aux espaces de vie extérieurs dans cette résidence. Tous les appartements bénéficient d’un jardin privatif en rez-de-chaussée, d’une loggia ou d’une terrasse tropézienne en étage. Traversants, ils vous garantissent une luminosité maximale quelle que soit la saison.

Côté équipements, vous disposez de places de parking aériennes et en sous-sol ainsi que d’un local deux roues. Parfaitement sécurisée, la résidence Sporting Tily est équipée d’un système d’entrée commandée par intratone.

Les + du programme

- Emplacement exceptionnel
- Résidence sécurisée
- De beaux volumes, aménagé et équipé
- Traversant et lumineux
- Jardin privatif, terrasse ou balcon
- Place de parking aériennes et en sous-sol

À proximité

- Commerces / Services / Emplois**
- Centre commercial Espace Gramont à 2 min en métro
- Boutiques du centre-ville à 5 min en métro
- Zone d’activités de Balma-Montredon à 4 min en voiture

- Base de sport et de loisirs des Argoulets à 7 min en vélo
- Établissements scolaires :**
- Crèche à 3 min en vélo
- Écoles maternelles et primaires à 7 min à pied
- Collèges et lycée à 7 min en vélo

Transports

- Accès autoroute A68 - Périphérique sortie 15 « La Roseaie » 5 min en voiture
- Métro ligne A**, station « Argoulets » à 10 min à pied
- 5 lignes de bus Tisséo** à 5 min à pied (lignes 19, 33, 36, 39, 43, 76)
- Station VélôToulouse 5 min à pied
- Gare SNCF Toulouse-Matabiau à 5 min en métro
- Aéroport Toulouse Blagnac à 15 min en voiture



Vos notes personnelles

+ d’infos ▶

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



La Perlière



- 21 maisons
- T4 au T5
- À partir de 398 100 €

- *Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2024*
- *Notaire : Maître Desfosses-Moreau*
- *Architectes : Julie BOUTET Architecte*



Mon Patrimoine Neuf n°12 : Avril › Septembre 2023 • 61



Le Floréal

Par Sopic

Toulouse

- 33 appartements
- du T2 au T4
- À partir de 196 000 €
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2025
- Notaire : Loïc SELLIER
- Architectes : Arua Architectes

Vivre dans un quartier à l'esprit village

Le quartier Lalande tire de son histoire maraîchère sa richesse patrimoniale et son cadre de vie recherché, alliance d'une offre complète de services avec un résidentiel aéré. Le Grand Marché, site emblématique du nord toulousain a traversé les temps et s'impose aujourd'hui comme un lieu de vie attractif éco-responsable.

L'église Sainte-Madeleine de Lalande et la mairie de quartier suggèrent une ambiance conviviale tel un faubourg moderne où il fait bon vivre. L'esprit village n'en fait pas moins un quartier connecté à la ville rose grâce à la proximité de deux stations du métro B (Trois Cocus et La Vache). Autre atout, le bus Linéo 10 qui traverse le quartier pour relier en quelques minutes le centre-ville ou vous conduire au cœur de la zone commerciale de Fenouillet.

Ce quartier pavillonnaire, parfait pour accueillir de jeunes couples avec enfants, séduit par son atmosphère calme tout en jouissant de l'attractivité de la 4^e métropole de France. L'ensemble des besoins et envies citadines y trouvent satisfaction avec des services de proximité et une grande variété d'établissements publics.

Une résidence bâtie dans un environnement pavillonnaire

Le long d'une voie secondaire, la résidence Le Floréal est située à deux pas des axes routiers majeurs de la métropole toulousaine (rocade, A62). Prenant place dans un quartier pavillonnaire, une attention particulière a été portée à la résidence dans le respect du bâti avoisinant. Le style architectural est recherché pour atteindre un parfait mélange d'authenticité et de modernité. Une juste alliance où les parements de briques et de tuiles en terre cuite s'associent aux garde-corps et clôtures de ton anthracite.

La résidence Le Floréal avec ses 3 bâtiments en seulement R+1 s'agence idéalement au cœur d'une parcelle clôturée. Les espaces verts et arborés, le calme de l'impasse offrent aux résidents l'assurance d'un quotidien serein. En retrait et à l'abri des regards, un îlot végétalisé, véritable zone de flânerie et de tranquillité au pied de votre logement.

Les appartements bénéficient tous d'une terrasse ou d'un balcon et pour les rez-de-chaussée, le privilège d'un jardin privatif !

Les + du programme

- Environnement calme et pavillonnaire
- Résidence intimiste
- Prestations de qualité
- Logement personnalisable
- Espace de vie extérieur pour chaque logement
- Parking sous-sol

À proximité

- Établissements scolaires :
 - Crèches à 300 m
 - École élémentaire Lalande à 450m
 - Collège Rosa Parks à 1km
 - Lycée Toulouse Lautrec à 2,3km

- Commerces / Emplois
 - Pharmacie, supérette, tabac-presse à moins de 450 m
 - Intermarché Super à 1,5km
 - Chronodrive, Grand Frais à 1,5 km
 - Centres commerciaux de Fenouillet et Blagnac à 6,5 km – 15 min

Transports

- Rocade sortie 12 à 2 min en voiture - 800 m
- BUS L10 (station métro La Vache - Centre Commercial de Fenouillet) arrêt Riché Lalande à 4 min à pied - 350 m
- MÉTRO B station Trois Cocus à 3 min en voiture - 1,7 km
- FUTUR MÉTRO C station La Vache - Nord Toulousain à 5 min en voiture - 2 km
- Gare SNCF Toulouse Matabiau à 14 min en voiture - à 5,3 km
- Aéroport Toulouse Blagnac à 17 min en voiture - à 9,2 km



Vos notes personnelles

+ d'infos ▶

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



MESSANGES, UN VILLAGE NATURE

Situé entre Vieux-Boucau et Moliets, en bordure d’océan Atlantique, Messanges vous offre détente et cadre de vie idyllique au quotidien. Privilégiez les moments en famille ou entre amis grâce aux 5 kilomètres de plage de sable fin.

À vous les parties de surf et les pique-nique au bruit des vagues. Messanges, c’est aussi un accès à la forêt landaise, qui vous offrira de nombreuses balades à pied ou à vélo. Une boucle est d’ailleurs disponible depuis Messanges, reliant le village à Vieux-Boucau, Soustons et Azur en itinéraire cyclable sécurisé. Vous profiterez ainsi de plus de 26 kilomètres de paysages à couper le souffle, entre plage, forêt et lacs.

Côté vie pratique, Messanges n’a rien à envier à ses communes voisines. Elle compte en effet de nombreux commerces de proximité et artisans, un marché couvert tous les mercredis matin, une piscine municipale, des courts de tennis, un city park, une médiathèque, des associations... Et pour vos enfants, le village de Messanges possède une école primaire.

Une conception originale à l’esprit village

À seulement quelques pas de l’hypercentre et au cœur de la trame végétale des Landes, découvrez au sein d’une même réalisation différents types d’habitations, allant du T2 au T5 duplex : appartements et logements intermédiaires en duplex T3, T4 & T5 duplex.

Gestion des vis-à-vis, espaces extérieurs, accès à votre logement via un chemin piétonnier... La nouvelle signature de Sporting Promotion est conçue pour votre bien-être. Quel que soit votre choix, vous profiterez d’une belle luminosité grâce à des orientations variées, des espaces de vie optimisés et biens pensés, sans oublier de beaux extérieurs propices à la détente. Terrasses en bois et jardins privatifs arborés, vous apprécierez vos déjeuners en famille ou entre amis.

Laissez-vous tenter par des logements dotés d’espaces de vie ouverts avec une cuisine équipée et un séjour baigné de lumière, tous prolongés par d’agréables jardins ou terrasses.

Les + du programme

- Une situation exceptionnelle dans le centre de Messanges
- À proximité immédiate de la forêt des Landes et des plages
- Résidence intimiste
- Lumineux
- Espaces de vie ouverts
- Cuisine équipée
- Jardin privatif
- Place de parking aériennes
- Locaux vélos & abri vélo/surf

À proximité

- Commerces / Services**
Commerces de proximité et marché de plein vent à 1 min à pied
- Établissements scolaires :**
 - École à 1 min à pied
 - Collèges et lycées à 15 min en voiture
- Loisirs :**
 - Plage de Messanges à 9 min à vélo
 - Étang de Souston à 15 min en voiture
 - École de Kite Surf à 5 min à pied
 - Messanges Surf School / Mana Surf School à 5 min à pied
 - Forêt des Landes
 - 26 km de piste cyclables



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

.....

+ d’infos ▶

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr



Le Diapason

Par GreenCity Immobilier

 **Marcellaz / Haute-Savoie**

- 37 appartements
- du T2 au T4
- À partir de 263 900 €
- Livraison prévisionnelle : 2^e semestre 2025
- Notaire : en cours de sélection
- Architecte : Architecte ARCH20

Au cœur des alpes, proche de la Suisse

Implantée en Haute-Savoie, au beau milieu du massif alpin entre Genève, Annecy et Chamonix, Marcellaz bénéficie d'une forte attractivité tant par sa situation géographique privilégiée que par son cadre naturel exceptionnel. Elle est située en Auvergne-Rhône-Alpes, 2^e région touristique française avec les plus beaux domaines skiables.

Marcellaz, commune d'environ 1 000 habitants, offre un cadre de vie privilégié. C'est dans un décor préservé, entouré de collines verdoyantes, que l'on découvre ce village authentique encore empreint des traditions savoyardes. Ici, on vit au rythme des saisons pour les activités de plein air : les sportifs et les amoureux de nature profitent des paysages bucoliques et vivifiants pour parcourir les sentiers de randonnée à pied, en VTT ou à cheval. Marcellaz est aussi une commune dynamique qui propose de nombreux événements toute l'année, notamment autour de sa place centrale animée : concerts, ateliers culturels ou vides greniers. Pour résumer, Marcellaz a tout

du lieu de vie idéal, ce qui en fait aujourd'hui une commune particulièrement prisée en Haute Savoie.

Un écrin pour les résidents

La résidence se situe dans un environnement boisé et au cœur de ville de Marcellaz où se côtoient commerces du quotidien et transports en commun. L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être.

Elle se compose de 3 bâtiments de faible hauteur, entourés de beaux jardins arborés, propices aux rencontres entre résidents. L'architecture de la résidence se veut sobre et contemporaine, les bâtiments alternant plusieurs teintes, du blanc jusqu'à différents tons de gris. Les façades sont majoritairement en couleur « toscane claire ». Les derniers niveaux donnent, quant à eux, l'effet de « maisons sur le toit » avec leurs toitures de tuiles en pentes traditionnelles et leurs grandes terrasses. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.

Les + du programme

-  Emplacement d'exception
-  Beaux jardins arborés
-  Des prestations de belles qualités
-  Parking / garage
-  Local vélos
-  Logements connectés

À proximité

-  **Commerces / Services**
Centre Hospitalier Alpes-Léman à 3,5km
Café, boulangerie, boucherie, charcuterie
Église

-  **Enseignement :**
Micro-crèche, école primaire à proximité immédiate
-  **Loisirs**
Salle des fêtes
Lac Léman à 20km
Lac d'Annecy à 43km
Chamonix à 70km

Transports

-  Bus Ligne K
arrêt « Marcellaz chef Lieu » à 200m
-  Autoroute A40 à 5km
-  Gare Reignier-Esery, TER et Léman Express à 9km
Gare Bonneville, TER et Léman Express à 11km
-  Aéroport de Genève à 29km



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

 **+ d'infos ▶**

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



Domaine Carrysta

Par Carrère

 **Balma** 31130

- 15 maisons individuelles
- T4 et T5
- À partir de 560 800 €
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2024
- Notaire : Maître ARTIS Alexandre
- Architectes : Atelier d'architecture Diana

La douceur de vivre entre ville & campagne

Aux portes de Toulouse et de son périphérique, Balma est une ville paisible qui conjugue tous les atouts pour les personnes désireuses d'allier vie active et sérénité. La ville dispose de toutes les commodités du quotidien et de nombreuses infrastructures culturelles et sportives. Domaine Carrysta est desservi par la ligne de bus L1, avec un arrêt à 10 minutes à pied de la résidence qui relie le centre de Toulouse en 20 minutes. Elle dessert la ligne de métro B à François Verdier, et la ligne A à Jean Jaurès.

Une situation idéale

Domaine Carrysta se situe dans un environnement préservé et pavillonnaire accessible par un doux chemin desservant quelques belles propriétés, amenant sur un plateau avec une vue dégagée sur une plaine d'un côté et la Cité de l'Espace de l'autre. La proximité des écoles, des commerces, des professionnels de santé accessibles en moins de 5 minutes en voiture assurent les besoins essentiels du quotidien ainsi que les loisirs (Cité de l'Espace, et

Parc de la Grande Plaine offrant de nombreuses possibilités de pique-niques, jogging, promenades à pied ou à vélo).

Des villas de standing

Domaine Carrysta propose un cadre de vie paisible et intimiste. Chaque villa de 4 ou 5 pièces, de plain-pied ou à étage, bénéficie d'un garage, d'une place de stationnement aérien, ainsi que d'un accès au local à vélos. Elles disposent toutes d'une terrasse et d'un jardin généreux. Leur design moderne affiche des formes contemporaines et élégantes avec des façades alternant des enduits clairs aux tons blanc cassé et gris, et des toitures en tuiles de terre cuite typiques de la région.

Les villas bénéficient de prestations premium : chauffage et production d'eau chaude sanitaire par système thermodynamique réversible, volets roulants électriques, parquet contrecollé dans les chambres, carrelage 60 x 60 cm dans les autres pièces, peinture blanche lisse finition mate, WC suspendus, dressing, cellier, suite parentale, larges surfaces vitrées, porte des garages motorisées...

Les + du programme

-  Une situation privilégiée sur les hauteurs de Balma
-  Villas en pleine propriété
-  Prestations haut de gamme, finitions de qualité
-  Environnement préservé avec vue dégagée
-  Beau jardin et terrasses en bois pour chaque villa
-  Logement connecté, domotique pré-installée
-  Garage et parking aérien

À proximité

-  **Établissements scolaires :** Crèche, école élémentaire, collège à moins de 5 min en voiture



Commerces / Emplois

- Pharmacie, médecin, salon de coiffure, tabac presse, restaurant à moins de 10 min à pied
- Supermarché, piscine, mairie, jardinerie, club de tennis à moins de 5 min en voiture
- Clinique La Croix du Sud, La Poste, Parc de la Grande Plaine, boulangerie à moins de 10 min en voiture

Transports

-  A61 à 5 min en voiture
-  Bus Ligne L1 à 10 min à pied (François Verdier en 20 min)
-  Métro Ligne A Balma-Gramont à 6 km
-  Gare SNCF Toulouse Matabiau à 6 km
-  Aéroport Toulouse Blagnac à 20 min en voiture



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

 **+ d'infos ▶**

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



Les normes environnementales dans le neuf

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

Les labels



BBC (Bâtiment Basse Consommation)

Label environnemental basé sur la réduction de la consommation énergétique. Son seuil est fixé à 50 kWh/m²/an en moyenne. Cela implique que la consommation énergétique des bâtiments tels que le chauffage, la climatisation, l'eau chaude, etc... ne doit pas excéder ce seuil.

Ce label est en place depuis 2007 et s'applique à tous les logements neufs. Suite à l'arrivée de la RT 2012 (Réglementation Thermique 2012), ce label est devenu une base réglementaire pour toutes nouvelles constructions et est complété par les labels HPE et THPE.



RT 2012 (Réglementation Thermique 2012)

Depuis le 1^{er} janvier 2013 la réglementation RT2012 impose un certain nombre de règles de constructions vertueuses pour les logements neufs.

Les principaux enjeux de cette réglementation sont de réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre dans les bâtiments. Elle réduit à peu près de 3 la consommation d'énergie primaire. La consommation conventionnelle d'énergie maximale est de 50 kWh/m²/an.



RE 2020 (Réglementation environnementale 2020)

Depuis le 1^{er} janvier 2022, une nouvelle réglementation environnementale de l'ensemble de la construction neuve rentre en vigueur en France : la RE 2020. La France passe alors d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction.

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. La RE 2020 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.



Le label HPE (Haute Performance Énergétique)

Un bâtiment est labellisé HPE lorsque sa consommation d'énergie primaire est de 10% inférieure à la RT 2012 (soit environ 36 kWh/m²/an). Ces valeurs sont à modérer en fonction de la région, du climat, de l'altitude ou encore du type de construction.



Le label THPE (Très Haute Performance Énergétique)

Un bâtiment est labellisé THPE lorsque sa consommation d'énergie est de 20% inférieure à la RT 2012 (soit environ 32 kWh/m²/an). Ces valeurs sont à modérer en fonction de la région, du climat, de l'altitude ou encore du type de construction.



Bâtiment à Énergie Positive & Réduction Carbone

E+C- Bâtiment à Énergie positive et réduction du Carbone

Le label E+C- est un label intermédiaire correspondant à l'énergie positive et la réduction de carbone. Il est attribué aux constructions neuves qui produisent plus d'énergie qu'elles n'en consomment.

Ce label environnemental a vu le jour en 2016 et a pour objectifs, lié à la RE 2020, la mise en place des énergies renouvelables et la démarche de construction de bâtiments à énergie positive et faible empreinte carbone pour la lutte contre le réchauffement climatique. Celui-ci est toujours en cours d'élaboration. Il comprend pour son évaluation :

- + 4 niveaux pour la performance énergétique (E1, E2, E3, E4)
- + 2 niveaux pour l'aspect carbone (C1, C2)



Le label BEPOS (Bâtiment à Énergie Positive)

Le label BEPOS est un label de la norme environnementale RE 2020. L'objectif de ce label est que tous les bâtiments soient à énergies positives pour le secteur de l'immobilier neuf.

La conception et l'architecture des BEPOS doivent fournir aux utilisateurs un environnement intérieur sain et confortable, faciliter leur comportement éco-responsable.

Enfin, pour qu'ils contribuent à la sobriété énergétique globale, ces bâtiments à énergie positive doivent nécessiter « peu d'énergie » pour leur construction et leur localisation géographique doit nécessiter peu d'énergie pour le transport de leurs occupants.



Biodiversity®

Le label Biodiversity® a été conçu par des experts pour favoriser la biodiversité dans les opérations immobilières. Pour l'obtenir, le maître d'œuvre doit connaître et surtout comprendre la biodiversité du site sur lequel l'opération va être construite.

Les certifications



NF Habitat

NF Habitat est la certification de référence dans le domaine du logement neuf. Les certifications NF Habitat évaluent la qualité de vie, le respect de l'environnement, la performance économique des bâtiments et un management responsable lors de leur construction.



La certification HQE

La certification HQE qui signifie « Haute Qualité Environnementale » vise à construire des bâtiments durables, possédant un impact négligeable sur l'environnement pendant et après la construction.

Les bâtiments HQE travaillent sur l'éco-construction et sur une bonne intégration à l'environnement. Les constructions HQE ont une consommation d'énergie considérablement réduite, de par une gestion durable des ressources énergétiques et un environnement intérieur sain et bien réalisé. Cette certification assure une excellente qualité de vie et un confort optimal des logements.

Les 14 cibles de la démarche HQE® sont regroupées en 4 thèmes : **ÉCO-CONSTRUCTION** (Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat, choix intégré des procédés et des produits de construction, chantier à faible nuisance), **ÉCO-GESTION** (gestion de l'énergie, gestion de l'eau, gestion des déchets d'activités, gestion de l'entretien et de la maintenance), **CONFORT** (confort hygrothermique, confort acoustique, confort visuel, confort olfactif), **SANTÉ** (conditions sanitaires des espaces, qualité de l'air, qualité de l'eau).



Environnement & Habitat

Appelée Qualitel jusqu'en 1997, la certification H&E (Habitat et Environnement) est une démarche similaire à la HQE (Haute Qualité Environnementale). Il s'agit de réduire l'impact environnemental de la construction de logements neufs. La certification H&E s'applique aux opérations de construction de logements neufs en immeubles collectifs et individuels groupés.

Les sept thèmes environnementaux qui définissent la certification Habitat & Environnement sont dérivés des quatorze critères du label HQE : management environnemental de l'opération, chantier propre, énergie, filière constructive et choix des matériaux, eau, confort et santé, gestes verts.

La certification H&E est accordée aux logements qui valident au mois 6 des 7 critères, dont obligatoirement : management, énergies et gestes verts. Cinq certifications, de A à E, sont attribuées.

Focus : immobilier neuf et enjeux environnementaux

En France, le secteur de l'immobilier est l'un des plus gros consommateurs d'énergie. Pour répondre aux mieux aux enjeux environnementaux, les bâtiments sont soumis à de nouvelles exigences, normes et réglementations pour préserver la planète.

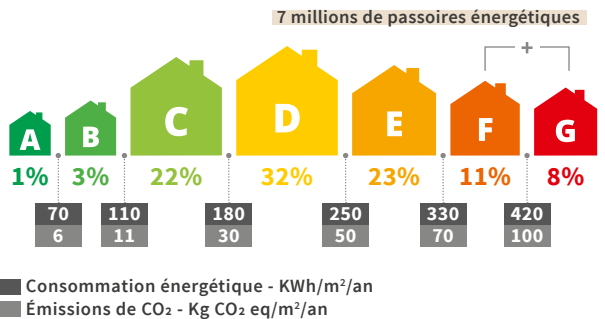
Aujourd'hui, l'attention est portée sur l'amélioration des constructions neuves avec problématiques en terme d'écologie et de qualité de vie des habitants : la RE2020 (Réglementation Environnementale 2020).

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 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.

Des DPE plus performants

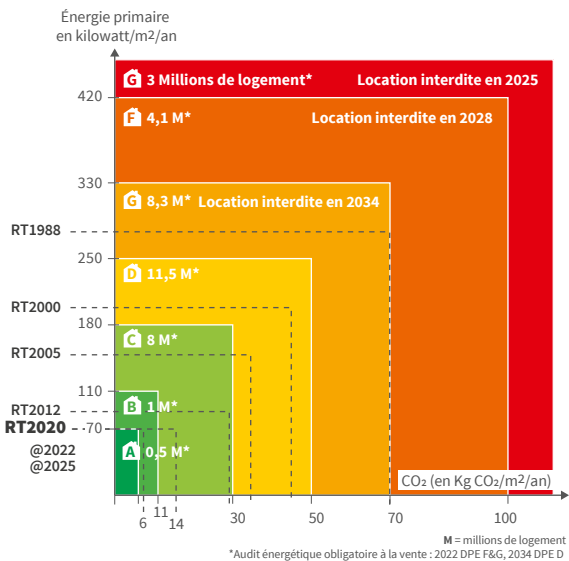
Le gouvernement a mis en place la Loi Climat et Résilience en 2021, qui interdit de louer ou de vendre des logements trop énergivores, dit « passoire thermique », des logements qui sont très mal isolée et qui favorise ainsi le gaspillage de chauffage et d'énergie. Aujourd'hui, en France, on compte 7 millions de passoires énergétiques (classes F et G) :



Un calendrier a été mis en place sur 12 ans afin de réduire la proportion de logements dont la consommation d'énergie dépasse 450 kwh par an et par m². Il permettra d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux de rénovations énergétiques pour pouvoir louer leurs appartements. Le calendrier se déroule en 5 étapes sur 12 ans :

- À partir de 2022, le DPE sera obligatoire pour vendre un logement considéré comme passoire thermique (DPE F et G),
- En 2023, il sera impossible d'augmenter les loyers entre deux locataires pour les loyers avec un DPE F et G,
- À partir de 2025, les logements étiquetés G ne pourront plus être mis en location,
- À partir de 2028, les logements étiquetés F ne pourront plus être mis en location,
- À partir de 2034, les logements étiquetés E ne pourront plus être mis en location.

DPE, normes, RT et RE2020



Les avantages des logements vertueux

En termes d'usage

Bien-être et confort : "mieux vivre dans son logement"

- Performance énergétique
- Démarche Qualité de l'air intérieur
- Équipements basse consommation
- Espace extérieur (terrasse, balcon, jardin...)

Biodiversité et nature "mieux vivre dans sa résidence"

- Démarche "Nature en Ville"
- Énergies renouvelables
- Services

Empreinte réduite "mieux vivre dans sa ville"

- Mode constructif et matériaux bas carbone
- Économie locale et circulaire
- Réhabilitation de l'existant

En termes financiers

Des avantages fiscaux

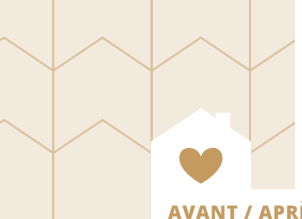
- Super Pinel en DPE A ou B
- Prêts facilités sur les logements vertueux
- Taxes potentielles sur les passoires thermiques ?

Des dépenses énergétiques maîtrisées

- Gain d'énergie et réduction des charges
- Un bien facile à louer et pouvant être loué plus cher

Valorisation du logement vertueux

- Durabilité de la valeur des DPE A et B à horizon long terme
- Pas de travaux à prévoir sur les logements vertueux
- Baisse d'intérêt sur le parc des passoires thermiques



AVANT / APRÈS

Le Smart Green

Par Green City Immobilier

 **Toulouse** Patte d'Oie

MPN

Admirez la qualité de l'exécution en parfaite cohérence avec les perspectives 3D communiquées au moment de la commercialisation.

170 logements
Livré Décembre 2022
Architecte : Taillandier Architectes





AVANT / APRÈS

Arboresens

Par Saint-Agne Immobilier & Urbis



Toulouse Saint-Martin-du-Touch

MPN

Admirez la qualité de l'exécution en parfaite cohérence avec les perspectives 3D communiquées au moment de la commercialisation.

122 logements
Livré en décembre 2022
Architecte : C+2B Architecture,
Coutineau, Bellart, Branger





AVANT / APRÈS

Le 63

Par Sopic

 **Toulouse** Sept Deniers

MPN Admirez la qualité de l'exécution en parfaite cohérence avec les perspectives 3D communiquées au moment de la commercialisation.

16 logements
Livrée en novembre 2022
Architecte : Richard Milani





Les contrats de mariage et les régimes matrimoniaux

Source : Notaires de Paris Ile-de-France



Dès le mariage, les époux sont soumis à un régime matrimonial, c'est-à-dire à un ensemble de règles fixant leurs droits et leurs devoirs. S'ils n'ont pas fait de choix particulier, ils relèvent du régime légal de la communauté réduite aux acquêts, plus communément appelé « le régime de la communauté ».

En fonction de leur situation familiale et patrimoniale, les époux peuvent préférer un autre régime en optant pour l'un des principaux contrats de mariage suivants :

- La séparation de biens
- La participation aux acquêts
- La communauté universelle

Le notaire apportera son aide aux futurs époux afin qu'ils choisissent le régime matrimonial correspondant à leur volonté. Il proposera des clauses spécifiques adaptées à chaque couple.

DES RÈGLES OBLIGATOIRES POUR TOUS

Des règles obligatoires s'imposent dans tous les cas. Il s'agit du "régime primaire". Voici les principales règles :

- Les époux se doivent mutuellement fidélité, assistance et secours.
- Ils contribuent ensemble aux charges du mariage en proportion de leurs facultés respectives (vacances, loisirs, loyers, charges de copropriété, électricité...).
- Les époux sont solidairement tenus aux dépenses ayant pour objet l'entretien du ménage (loyer par exemple) ou l'éducation des enfants (frais de scolarité, dépenses médicales...).
- Un époux ne peut pas vendre sans le consentement de l'autre le logement de la famille, même s'il en est seul propriétaire.

Bon à savoir ! Tous les époux sont solidaires du paiement de l'impôt sur le revenu, de la taxe d'habitation et de l'ISF.

POURQUOI FAIRE UN CONTRAT DE MARIAGE ?

Parce que le régime de la communauté (régime légal) ne répond pas forcément aux choix patrimoniaux et familiaux des futurs époux. Ils peuvent donc avoir intérêt à aménager le régime légal ou à choisir un autre régime. Dans ces cas, un contrat de mariage doit être établi.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX RÉGIMES MATRIMONIAUX ?

Les principaux régimes matrimoniaux sont : le régime de communauté qui peut être adapté en fonction des intérêts des futurs époux, la séparation des biens, la participation aux acquêts et la communauté universelle.

Le régime de la communauté

À QUI APPARTIENNENT LES BIENS ?

Il existe deux types de biens :

- Ceux qui restent la propriété personnelle de chacun des époux appelés « **biens propres** ». Il s'agit des biens possédés avant le mariage ou reçus par succession ou donation après le mariage,
- Ceux qui appartiennent en commun aux époux, appelés « **biens communs** ». Il s'agit des biens acquis pendant le mariage à titre onéreux, et des revenus provenant tant de l'activité professionnelle des époux (salaires...), que ceux produits par des biens propres ou communs (loyer, intérêts des placements, dividendes...).

Vrai-faux. Contrairement aux idées reçues, le salaire de l'un des époux versé sur son compte personnel appartient à la communauté.

QUI PAIE QUOI ?

Les dettes nées avant le mariage

Chaque époux reste seul tenu des dettes contractées avant le mariage (prêt, succession, donation...). Pour les régler, il n'engage que ses biens propres et ses revenus personnels.

Les dettes nées après le mariage

Elles sont communes au couple.

Si l'un des époux contracte une dette, elle est commune au couple. Pour régler cette dette, le créancier pourra saisir les biens communs et les biens propres de l'époux débiteur ; en revanche, les gains et salaires de l'autre conjoint ne peuvent être saisis.

Toutefois, s'il s'agit d'un emprunt ou d'une caution, contracté sans l'accord de l'autre, les créanciers de l'époux débiteur ne pourront saisir que ses biens propres et ses revenus (et non pas les biens communs).

Si les dettes sont liées à l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants, les époux sont solidairement tenus de leur paiement. Cela signifie que tous les biens, qu'ils soient communs ou propres, peuvent alors être saisis, y compris les gains et salaires de celui qui n'a pas contracté la dette.

Attention : si la dépense individuelle d'un époux est manifestement excessive par rapport à la capacité financière du ménage (objets de grand luxe par exemple), la solidarité entre les époux ne joue plus.

QUI GÈRE LES BIENS ?

Les biens communs

Chaque époux peut administrer seul les biens communs (exemple : faire réparer un bien).

Les actes les plus importants exigent l'accord des deux époux (vente d'un appartement, hypothèque, donations...).

Les biens propres

Chaque époux peut librement administrer ses biens propres et en disposer (exemple : vente, location, donation...).

POUR QUI ?

Ce régime convient à de nombreux couples, il peut être utilement complété et bénéficier d'aménagements au moyen de clauses spécifiques rédigées par le notaire.

Attention ! Si le logement familial appartient en propre à l'un des époux, ce dernier ne peut ni le vendre, ni le louer sans l'accord de son conjoint.

EXEMPLES D'AMÉNAGEMENTS EN CAS DE DÉCÈS

- Attribuer au conjoint survivant un bien (résidence principale ou secondaire) sans contrepartie (clause de préciput) ;
- Partager les biens communs de manière inégale : 2/3 pour le conjoint survivant, 1/3 pour la succession (clause de partage inégal).

Bon à savoir ! L'époux survivant peut se voir attribuer la totalité de la communauté (clause d'attribution intégrale de la communauté). Cependant, cette clause présente des limites en présence d'enfants non communs.

Le choix entre ces clauses nécessite une étude approfondie. Consultez votre notaire qui saura vous conseiller utilement.

La communauté universelle

POURQUOI CHOISIR CE RÉGIME ?

Il est souvent opportun de choisir ce régime au moment de la retraite afin de permettre au conjoint survivant de conserver son cadre et son niveau de vie.

À QUI APPARTIENNENT LES BIENS ?

Tous les biens quelle que soit leur origine sont communs.

QUI PAIE QUOI ?

Toutes les dettes présentes ou futures y compris celles antérieures au mariage sont communes.

QUI GÈRE LES BIENS ?

Les pouvoirs respectifs des époux sur les biens communs sont identiques à ceux des époux mariés sous le régime légal.

Que se passe-t-il au moment du décès de l'un des époux ?

Le patrimoine, toute origine confondue, sera partagé par moitié entre le conjoint survivant et les héritiers du prédécédé. Mais très souvent, le notaire propose de prévoir une clause d'attribution de l'intégralité de la communauté au conjoint survivant. Lors du décès, celui-ci est propriétaire de la totalité du patrimoine du couple.

POUR QUI ?

Ce régime est idéal pour des couples sans enfant ou avec des enfants communs, souhaitant que le conjoint survivant conserve la totalité du patrimoine commun.

Attention ! En cas d'enfants non communs, ils pourront demander à faire reconnaître leur réserve héréditaire.

La séparation de biens

POURQUOI CHOISIR CE RÉGIME ?

Le régime de la séparation de biens convient aux époux qui ont des situations financières différentes et qui ne désirent pas faire entrer dans une communauté les biens acquis grâce au fruit de leur travail respectif.

- Lorsqu'un époux exerce une activité commerciale, artisanale ou libérale, la séparation des patrimoines permet de protéger les biens de son conjoint. Les créanciers de cet époux entrepreneur ne pourront saisir les biens de l'autre pour obtenir le paiement de ses dettes professionnelles.

- Ce régime peut aussi être adopté lorsque les époux ont des enfants d'une précédente union. Si les époux respectent les règles de séparation des patrimoines (exemple : absence de compte bancaire joint, pas de bien immobilier acheté en indivision), il n'y aura pas de compte à faire avec le conjoint survivant.

Attention ! Ce régime peut présenter un inconvénient. Le conjoint qui ne possède pas de revenus et se consacre par exemple à l'éducation des enfants, ne profite pas de l'enrichissement de son conjoint. Il peut se retrouver sans ressource à la dissolution du mariage (divorce ou décès du conjoint) car il n'y a pas eu de création de patrimoine commun. Le notaire vous conseillera pour atténuer cet inconvénient (notamment grâce à une société d'acquêts).

À QUI APPARTIENNENT LES BIENS ?

Des patrimoines séparés...

- Chacun conserve la propriété exclusive des biens
- qu'il possédait avant le mariage,
 - ou qu'il a acquis en cours d'union, à titre onéreux ou à titre gratuit,
 - de ses revenus, gains et salaires, et économies.

... mais une indivision entre époux demeure possible.

Il est possible pour les époux d'acheter des biens ensemble (exemple : résidence principale), dès lors que chacun finance sa part.

QUI PAIE QUOI ?

Toutes les dettes d'un époux lui demeurent personnelles, qu'elles aient été contractées avant ou pendant le mariage. Son conjoint ne peut être poursuivi pour leur paiement.

Attention ! Les dettes concernant l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants obligent solidairement les conjoints. Chacun est tenu au paiement de l'intégralité de la dette même s'il n'a pas contracté lui-même la dépense. Les biens de chacun sont alors engagés et peuvent être saisis.

QUI GÈRE LES BIENS ?

Chaque époux conserve l'entière administration et la libre disposition de ses biens meubles et immeubles. Il peut vendre ou donner ses biens sans l'accord de son conjoint.

Attention ! Le logement de la famille bénéficie d'une protection particulière même s'il appartient à l'un des époux ; ce dernier ne peut en disposer sans l'accord de l'autre (exemple : le vendre, le louer ou l'échanger).

UN RÉGIME SÉPARATISTE ? OUI ET NON !

Oui...

Pendant la durée du mariage, les époux sont dans le même situation que s'ils étaient mariés sous le régime de la séparation de biens.

Non...

À la dissolution du régime (décès, divorce, changement de régime), chacun des époux participe pour moitié à l'enrichissement de l'autre : c'est la créance de participation. Cette créance se détermine par comparaison entre le patrimoine final (tous les biens appartenant à chacun d'eux au jour de la dissolution du régime) et le patrimoine originaire (les biens leur appartenant au jour du mariage et/ou acquis par donation ou succession).

Si un enrichissement est constaté, il est partagé par moitié. En revanche, si l'un des patrimoines s'est appauvri, l'époux concerné supporte seul cet appauvrissement. La créance de participation doit être payée en argent dès la clôture de la liquidation (sauf à demander un délai en justice qui ne pourra dépasser 5 ans) ou par l'attribution d'un bien.

Ainsi, si ce régime préserve l'indépendance des époux pendant le mariage, l'égalité des patrimoines est rétablie en valeur à sa dissolution.

La composition des patrimoines peut être aménagée. Le notaire peut notamment insérer une clause excluant les biens professionnels, afin d'éviter leur prise en compte dans la détermination de la créance de participation. Une clause de partage inégal peut également être prévue.

Bon à savoir ! Après une analyse de votre patrimoine, de votre situation familiale, de vos besoins actuels et futurs, votre notaire vous aidera à déterminer le régime matrimonial le plus adapté à votre cas personnel.

Quand et comment fait-on un contrat de mariage ?

C'est un acte qui est obligatoirement établi par un notaire, en présence des deux époux, avant le mariage. **À défaut, ils se trouveraient soumis au régime légal de la communauté.**

Il est conseillé de prendre rendez-vous avec son notaire au moins un mois avant la célébration du mariage, afin d'avoir le temps de choisir le contrat le plus adapté.

Ce choix mérite réflexion même s'il est possible de changer de régime matrimonial après 2 ans de mariage.

Le changement de régime matrimonial

Après 2 ans de mariage, les époux peuvent d'un commun accord changer de régime matrimonial, quel que soit leur régime initial. Le changement porte soit sur la nature du contrat (par exemple : passage d'un régime de séparation de biens à un régime de communauté universelle), soit sur certaines clauses (par exemple : attribution d'un bien particulier au conjoint survivant).

Comment fait-on pour changer de régime ?

Un acte notarié doit être établi. Les enfants majeurs et les créanciers de chaque époux sont informés de la modification envisagée par le notaire. Le changement de régime matrimonial doit être homologué par le juge dans deux cas : s'il existe des enfants mineurs, si un enfant majeur ou un créancier s'oppose au changement.

Astuce pour les couples non mariés !!

PROTECTION DU PARTENAIRE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN EN INDIVISION : LA CLAUSE D'ACCROISSEMENT

Il existe une clause peu connue par les acquéreurs mais à l'usage aussi protecteur du ou des coacquéreurs, connue sous l'appellation de « Cause Tontinière », aussi appelée clause d'accroissement : **« clause par laquelle les acquéreurs en commun d'un même bien conviennent que l'acquisition sera réputée faite pour le compte du seul survivant d'entre eux, dès le jour de l'acquisition ».**

Cette clause entend par là, l'attribution en cas de décès de l'un des acquéreurs, au profit de l'autre ou des autres, sans entrer dans le champs d'application des droits de donation. Elle se pratique en usage averti et bien précis car irréversible jusqu'au décès. Utilisé par des partenaires pacsé, elle peut aussi servir entre frères et sœurs ou membre d'une même famille...



Sélection
investissement

Programme éligible

Loi Malraux



MPN

Fiche loi Malraux p32,
Tableau p40.



Les Coursives du Hédas

📍 Pau Cœur de ville

Le quartier du Hédas, en plein cœur de ville

Pau est un musée à ciel ouvert où les richesses sont nombreuses. L'héritage historique de Pau a façonné sa notoriété régionale et nationale. Marquée par l'importance que lui donnèrent les Rois de France à tour de rôle, elle conserve aujourd'hui ses cours d'eau d'époque et son Château. Labellisée Ville d'Art et d'Histoire depuis 2011, la ville est également connue pour ses édifices religieux.

Le Hédas est le cœur battant de la ville de Pau. Il est partagé entre espaces arborés, commerces et restaurants et depuis 2019, il a été désigné « Cité de la culture béarnaise ». Avec la volonté de créer un quartier ouvert et dynamique, la ville a multiplié les initiatives et la mise en place de lieux artistiques, pour tous les publics.

Réhabilitation d'une ancienne maison bourgeoise

L'adresse des Coursives du Hédas est une façade bien connue de la rue Serviez. Ancienne maison bourgeoise donnant directement sur la rue piétonne, elle est aujourd'hui identifiée par les habitants grâce aux 4 commerces présents en son rez-de-chaussée qui maintiendront leur activité après la réhabilitation du lieu. Il suffit pourtant de contourner cette façade notoire pour découvrir, en

empruntant la rue du Hédas, un impressionnant immeuble de six niveaux et ses coursives typiquement palloises.

Le projet de réhabilitation redonnera à cet immeuble de la rue Serviez l'éclat qui le caractérisa autrefois. Un second bâtiment situé dans les jardins du lieu, ancienne école de danse aujourd'hui fermée, sera également réhabilité par Histoire & Patrimoine.

Sélection Malraux

- Appartement 1 pièce, 3^e étage, 32 m² : 275 500 €
Prix Foncier 41 400 € + Budget Travaux 234 100 €
- Appartement 2 pièces, 4^e étage, 51.20 m² : 383 400 €
Prix Foncier 57 600 € + Budget Travaux 325 800 €
- Appartement 3 pièces, 3^e étage, 72 m² : 494 000 €
Prix Foncier 78 500 € + Budget Travaux 415 500 €
- Appartement 4 pièces, 2^e étage, 83.50 m² : 518 100 €
Prix Foncier 83 000 € + Budget Travaux 435 100 €



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



Sélection de
investissement

Programme éligible

Monument Historique



MPN

Fiche Monument
Historique p33,
Tableau p40.



Hôtel Dieu

📍 Clermont-Ferrand Cœur de ville

Clermont-Ferrand, capitale historique et économique d'Auvergne

Capitale historique de l'Auvergne, Clermont-Ferrand s'inscrit comme une « ville-monde ». Véritable pôle de développement d'Auvergne, la ville se trouve au carrefour des principaux axes reliant les plus grandes villes de France. La ville est aujourd'hui le cœur battant de la métropole Auvergnate, dont la majeure partie de son économie est rythmée par la multinationale française Michelin qui emploie 25 000 clermontois.

L'Hôtel Dieu, un édifice hospitalier emblématique du XVIII^e siècle

Par son histoire, ses façades imposantes et sa situation en cœur de ville, l'Hôtel-Dieu est devenu une icône clermontoise et un des monuments patrimoniaux les plus emblématiques de la ville. Mais c'est aussi un bâtiment qui a connu un grand nombre de remaniements, malheureusement sans grande attention particulière portée à sa valeur patrimoniale. Le site est l'abandon depuis la fin de l'activité hospitalière, en 2010.

Le projet de réhabilitation propose en premier lieu, la remise en valeur des volumes extérieurs de l'immeuble par une restau-

ration des façades et toitures respectueuse des différentes strates historiques et des caractéristiques patrimoniales. À l'intérieur, 123 appartements seront créés allant du studio au 4 pièces duplex.

Sélection Monument Historique

- Appartement 1 pièce, 1^{er} étage, 40 m² : 252 000 €
Prix Foncier 55 200 € + Budget Travaux 196 800 €
- Appartement 2 pièces 2^e étage, 45 m² : 404 300 €
Prix Foncier 113 600 € + Budget Travaux 290 700 €
- Appartement 3 pièces, Rez-de-chaussée, 79 m² : 404 500 €
Prix Foncier 42 800 € + Budget Travaux 361 700 €



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



Sélection
investissement

Programme éligible Déficit foncier

MPN Fiche Déficit foncier
p35, Tableau p38.



Le 1801

Paris XV^e

Une adresse unique dans le XV^e

Le 1801 s'inscrit dans un quartier éminemment parisien à la fois vivant, résidentiel et pratique du XV^e arrondissement, à la limite du XIV^e. Ce Paris authentique et généreux prend des airs champêtres dès les premiers beaux jours et respire une atmosphère que les amoureux du vrai Paris apprécient à sa juste valeur. Le parc Georges Brassens s'étend sur 8 hectares de verdure avec ses promenades, sa roseraie, son jardin des senteurs et ses jeux pour enfants. Vous avez à votre porte tout ce qui facilite le quotidien avec un marché, les nombreux commerces de proximité, bars et restaurants des rues de Vouillé et de la Convention. Habiter le 1801, c'est aussi pouvoir se déplacer facilement grâce à un maillage complet de transports en commun avec 2 stations de métro et plusieurs lignes de bus.

Un écrin confidentiel, intime et raffiné

Riche d'une architecture classique, la façade en pierre de taille du 1801 regarde passer les siècles sans rien perdre de sa superbe. L'intégration particulièrement réussie tient autant à l'élégance affirmée des lignes qu'aux détails ornementaux habillant la façade.

Fier de son allure réhaussée de combles à la "Mansart", de la générosité de ses ouvertures, de la richesse des corniches et de ses

balcons en ferronneries ouvragées... le 1801 renaît aujourd'hui d'une jeunesse éternelle. Tel un joyau précieusement gardé, la porte cochère invite ses hôtes privilégiés à un remarquable art de vivre.

Majestueuse sur rue, la résidence se fait plus intime à l'intérieur et réserve un havre de bien-être autour d'une cour privative. Les 16 appartements, du studio fonctionnel au 3 pièces de caractère, offrent un cadre de vie associant héritage du passé et confort contemporain.

Sélection Déficit Foncier

- Appartement 1 pièce, 6e étage, 21,53m² : 352 073 €
Prix Foncier 245 000 € + Budget Travaux 107 073 €
- Appartement 1 pièce, 2e étage, 26,84m² : 429 245 €
Prix Foncier 295 764 € + Budget Travaux 133 481 €
- Appartement 3 pièces 2e étage, 26,84m² : 782 685 €
Prix Foncier 539 296 € + Budget Travaux 243 389 €



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



Sélection de
investissement

Résidence gérée Étudiantes & Séniors

MPN Fiche Résidences
gérées p 36



MELTY HOME

Toulouse Château de l'Hers

Votre nouveau pied à terre à Toulouse

Quartier limitrophe de Côte Pavée, situé à seulement 10 minutes de l'hypercentre de la Ville rose et de deux grands bassins d'emploi du sud-est toulousain (Montaudran et Labège), Château de l'Hers bénéficie d'une situation géographique idéale.

Apprécié pour son cadre de vie paisible, vous voici au cœur d'un quartier résidentiel, bien desservi par le périphérique (sortie 17) et les transports en commun. Retrouvez à quelques pas de votre logement, la ligne de bus Linéo 1 qui vous amènera directement jusqu'à Jean Jaurès, en plein centre-ville.

(Re) créer du lien entre les générations

Première résidence intergénérationnelle de la région toulousaine, Melty Home propose un habitat mixte favorisant le bien vivre et le bien vieillir chez soi. Inclusif et participatif, notre nouveau programme s'adresse à tout le monde et à tous les âges. Les plus jeunes bénéficient d'équipements et d'espaces de vie extérieurs partagés. Les personnes âgées quant à elles y trouvent un environnement plus sécurisant et vivant, grâce notamment à une conception adaptée et évolutive de leur logement.

Profitez d'un mode d'habitation varié au sein d'une même unité architecturale, répartis sur 2 bâtiments. Nous accordons une importance toute particulière aux espaces de vie communs : salle de sport, club house, espace de coworking, espace détente avec baby-foot et table de ping-pong, un cœur d'ilot paysagé commun avec terrain de pétanque ainsi qu'une terrasse panoramique végétalisée. Tous les espaces communs sont des lieux de convivialité où vous pourrez profiter d'instant privilégiés.

Sélection résidence gérée

- Appartement 1 pièce, 2e étage, 24m² : 166 900 €
- Appartement 2 pièce, 3e étage, 41m² : 248 900 €
- Appartement 3 pièces, 4e étage, 64m² : 333 900 €
- Appartement 5 pièces, 4e étage, 93m² : 350 900 €



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

Mon Patrimoine Neuf® développe son réseau de vente et recherche ses futures pépites !



- Vous êtes attiré.e par l'immobilier ?
- Ou par la gestion de patrimoine ?
- Vous avez l'esprit entrepreneurial ?
- Rejoignez LE réseau des conseillers qualifiés !

Contacts & renseignements :

Jonathan AZOULAY - 06 37 93 05 63
Juliana COMBEBIAS - 06 46 62 83 45
contact@monpatrimoine neuf.fr

3 solutions d'implantation :

 **L'Agence physique Mon Patrimoine Neuf®**
Agence ou bureau de minimum 30 m²

 **L'Espace de vente Mon Patrimoine Neuf®**
Implantation d'un bureau Mon Patrimoine Neuf® d'au moins 8 m² dans votre structure

 **L'Agence 100% digitale**
Affiliation au réseau national en tant qu'agent commercial exclusif mandataire Mon Patrimoine Neuf®. Indépendant et itinérant, vous aurez accès à toutes les infrastructures, agences physiques et espaces de ventes du réseau.

Qui sommes-nous ?

Mon Patrimoine Neuf® est un réseau indépendant d'agences et de conseillers en gestion de patrimoine immobilier, **affiliés ou franchisés**. Créé en 2017 par Jonathan AZOULAY, conseiller en gestion de patrimoine, l'agence se développe aux professionnels de l'immobilier en 2019.

Nos valeurs sont avant tout **la responsabilité** du conseil, **la réponse** aux besoins et **l'efficacité** du travail réalisé.

Dotée d'une **image marketing puissante** et d'un **savoir-faire juridique compétent**, notre enseigne se démarque par sa **technicité méthodologique appliquée**.

Avec **Mon Patrimoine Neuf®**, ouvrez les portes de la négociation immobilière par l'approche patrimoniale et le conseil en investissements. **Nous partons du projet et des envies de nos clients pour arriver aux produits !**

Nos conseillers accompagnent tous les clients du premier rendez-vous jusqu'à la réalisation et **le succès des opérations**.

Les Services

Nos solutions d'accompagnement clientèle



la Gestion
Administration de biens à la demande



le Courtage
Solutions de financements



le Financier
Placements
Investissements
Épargne



la Formation
Formations continues hebdomadaires en webinaires

- ✓ Accès immédiat et dès l'ouverture à toute l'offre immobilier neuf en France
- ✓ Service avant-vente
- ✓ Conciergerie stock
- ✓ Une sélection d'opérations de prestige
- ✓ Sélection sur la pierre ancienne rénovée (Loi Malraux - Monuments Historiques - Déficits Fonciers - Nue Pro - De Normandie...)
- ✓ Une offre investisseurs
- ✓ Les plus belles résidences principales et secondaires

- ✓ Accompagnement commercial
- ✓ Formations continues en webinaires hebdomadaires sur tout le réseau

- ✓ Service après-vente - ADV (Administration Des Ventes)
- ✓ Suivi des livraisons - Levée des réserves

- ✓ Service de gestion et d'administration de bien à la demande
- ✓ Courtage en financement bancaire

Les Outils

Nos solutions d'aides à la vente



l'Extranet
avec gestion des stocks par flux instantanés



l'Animmo®
La borne interactive de votre espace de vente



le Guide
La réalisation de référence en contenu imprimé

► la Communication ► le Marketing

- ✓ Création - Impression - Livraison de **tous les supports de communication** (cartes de visites, pochettes, plaquettes, documents de travaux, etc.)
- ✓ **le Guide Mon Patrimoine Neuf®** spécialisé en Immobilier neuf avec ses **fiches techniques patrimoniales**, récompensé aux Trophées de la Communication 2021 et 2022 (92 pages brochés avec les derniers programmes à la vente, des fiches gestions, des interviews, des focus, etc...)
- ✓ Mise en service de la **borne interactive l'Animmo®** + diffusion de vos biens à la demande
- ✓ **Pack d'annonces diffusion multi-sites**
- ✓ Un **extranet performant** avec **gestion des stocks par flux**
- ✓ CRM individuel, équipe et réseau
- ✓ Chat / messagerie instantanée

DÉCOUVREZ NOS BELLES ADRESSES EN HAUTE-GARONNE



LIVRAISON EN 2024

BALMA
47 route de Mons

Résidence Balma

- À 500m du cœur Balmanais et de ses commerces
- Résidence intimiste de 24 appartements
- Dernières opportunités du 2 au 4 pièces avec jardin privatif, balcon ou terrasse

2 PIÈCES À PARTIR DE
258 000 €⁽¹⁾



LIVRAISON EN 2024

CASTANET-TOLOSAN
12 Route de Labège

Villa Garance

- Situation idéale à 13 min de marche du centre-ville
- À 100m de la coulée verte et à 900m des berges du canal du Midi
- Dernières opportunités du 2 au 4 pièces avec jardin privatif, balcon ou terrasse

2 PIÈCES À PARTIR DE
205 000 €⁽¹⁾



PRIX MAÎTRISÉS

TOULOUSE
183 route de Revel

Vert Eden

- Excellente desserte, dont arrivée de la ligne C du métro fin 2028*
- Parc de la Marcaïssonne à proximité immédiate
- Maisons et appartements neufs du 2 au 4 pièces

*source : toulouse-metropole.fr/projets/3e-ligne-de-metro

3 PIÈCES À PARTIR DE
221 300 €⁽¹⁾



CADRE VERDOYANT

FENOUILLET
Rue Piquepeyre

Villas Botanika

- À 700m du centre-ville
- Belles terrasses, jardins privatifs et spacieux espaces verts communs
- Maisons neuves du 3 au 6 pièces (dont certaines individuelles du 4 au 6 pièces)

3 PIÈCES À PARTIR DE
275 000 €⁽¹⁾

ESPACE DE VENTE : 81 BOULEVARD CARNOT À TOULOUSE

0 805 405 485

**Service & appel
gratuits**

LNC.fr



**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, 50 Route de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt - Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Document non contractuel à caractère publicitaire - 04/2023. (1) Prix valeur au 23/03/2023 (parking inclus). Voir détails et conditions sur lnc.fr.



**Mon
Patrimoine
Neuf**

www.monpatrimoineneuf.fr