

Mon  
**Patrimoine  
NEUF**

SPÉIALISTE DE  
L'IMMOBILIER NEUF  
DANS VOTRE RÉGION  
INVESTISSEMENT LOCATIF  
& RÉSIDENCE PRINCIPALE



# PROGRAMME URBAN GARDEN

Par PROMOMIDI

TOULOUSE La Cartoucherie

130 appartements du T1 au T4 duplex  
6 maisons de ville T3 duplex et T5 triplex

- + T1 à partir de 143000€
- + T3 duplex à partir de 284000€
- + T2 à partir de 140 085 €
- + T3 à partir de 207 690 €
- + T4 à partir de 273 120 €



- Livraison prévisionnelle : à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2022
- Architecte : Agence Gaëtan Le Penhuel



## → VIVANT ET DYNAMIQUE, L'ÉCOQUARTIER DE LA CARTOUCHERIE EST LA FUTURE ADRESSE INCONTOURNABLE DE LA VIE TOULOUSAINE

La résidence Urban Garden s'inscrit au cœur de l'audacieux écoquartier de La Cartoucherie. Notre résidence ambitionne de faire naître un espace qui va au-delà du simple habitat. Projet innovant et dans l'air du temps, Urban Garden cultive l'art de vivre à chaque instant !

Urban Garden propose des logements conçus, organisés et gérés dans une démarche de développement durable.

Profitez d'une résidence aux nombreux atouts : logements lumineux, beaux volumes, espaces aérés et proches de toutes commodités.

## → DES LOGEMENTS À L'AMBIANCE UNIQUE AVEC JARDIN, TERRASSE PANORAMIQUE PLEIN CIEL, LOGGIA OU BALCON...

Les logements d'Urban Garden sont pensés pour procurer bien-être et confort de tous les instants. Chaque séjour ouvre sur un jardin, une terrasse, une loggia ou un balcon : intérieurs et extérieurs semblent ainsi ne faire qu'un et invitent au farniente quelle que soit la saison. Tous les appartements répondent aux dernières normes thermiques et phoniques pour vous garantir un confort optimal et faire de votre habitat un vrai cocon de douceur.

Urban Garden, c'est l'harmonie parfaite entre nature et confort moderne. Autant d'atouts participant à la magie des lieux qui charmeront à coup sûr les habitants en quête d'une douceur de vivre en harmonie avec la nature.

## SÉCURITÉ ET CONFORT

- Résidence sécurisée avec vidéophone
- Ascenseur desservant tous les niveaux y compris le sous-sol, accessibles aux personnes handicapées
- Stationnements en sous-sol, locaux vélos
- Espaces verts paysagés au cœur de la résidence
- Beaux volumes, belle exposition, lumineux

## FINITIONS

- Peinture lisse
- Carrelage 40x40 dans toutes les pièces sauf les chambres
- Sol flottant stratifié avec plinthes assorties dans les chambres
- Cuisine « américaine » sur T1 / T2 / T3 (sauf prix maîtrisés)
- Radiateur sèche-serviettes
- Placards aménagés

## POINTS FORTS

- Au pied du tram
- Faciles aux transports et grands bassins d'emplois
- Marché couvert de Saint-Cyprien à proximité
- Nombreux équipements scolaires, services
- Commerces, boutiques, restaurants, shopping



**CONTACT**

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

# SOMMAIRE

## QUARTIERS

- ▶ ECOQUARTIER GUILLAUMET - P8
  - ▶ PROJETS URBAINS : FUTURS QUARTIERS TOULOUSAINS - P36

## ARTICLES

- L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ - P18
  - USUFRUIT / NUE PROPRIÉTÉ,  
COMMENT ÇA MARCHE ? - P24
  - LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) - P30
  - LE PASS ACCESSEDON TOULOUSAIN - P32
  - LOI DE FINANCES 2020  
ET INCIDENCES FISCALES - P42
  - ECOLABEL LA RT2012 - P46
  - ECOLABEL E+C- - P48
  - LA LOI PINEL - P52
  - L'ACHAT EN VEFA - P56

## CHIFFRES & INFOS CLÉS

- ▶ L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE - P6
  - ▶ L'EMPLOI EN OCCITANIE - P33

## RÉALISATION

- ▶ PARC GASCOGNE - P62
  - ▶ LE DOMAINÉ D'OPALE - P64



## PROGRAMMES IMMOBILIERS

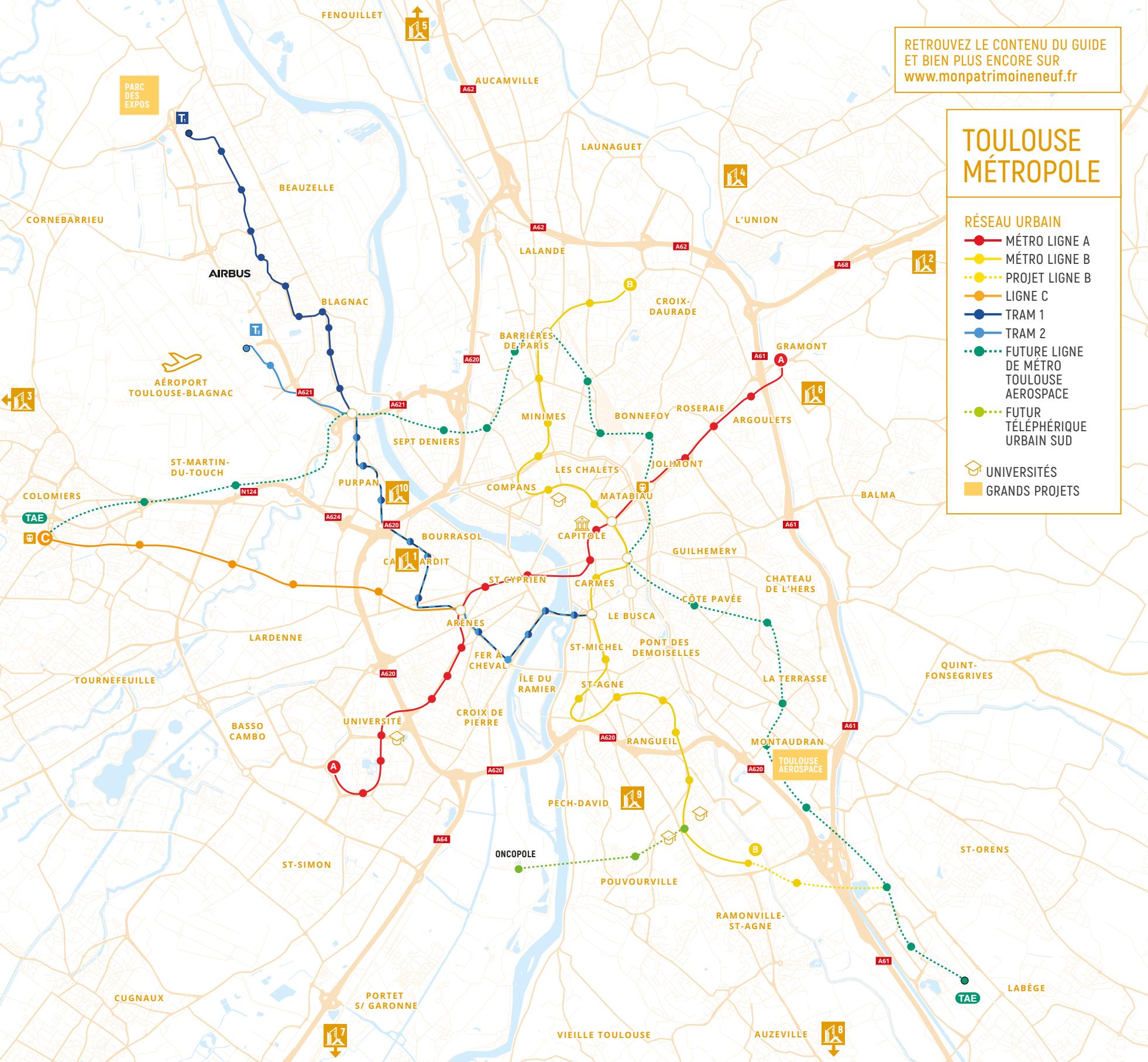
- 1 ► URBAN GARDEN - P2
  - 2 ► LES VILLAS PASTEL - P16
  - 3 ► DOMAINE VILLAS ROSA - P22
  - 4 ► VILANOVA - P28
  - 5 ► MAS SERENA - P34
  - 6 ► MURMURES - P40
  - 7 ► NOVA'LÈZE - P44
  - 8 ► TERRA VERDE - P50
  - 9 ► VAL D'ARGENT - P60
  - 10 ► RIVERSIDE - P66

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

TOULOUSE  
MÉTROPOLE

## RÉSEAU URBAIN

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





## L'UNITÉ URBAINE DE TOULOUSE



**1 330 000**

HABITANTS DANS L'AGGLOMÉRATION

**472 000**

HABITANTS INTRA-MUROS

**75%**  
D'ACTIFS

**33%** DE LA  
POPULATION  
ENTRE 15 ET  
29 ANS

**452**  
COMMUNES

### TRANSPORTS

**108** COMMUNES DESSERVIES

**2** LIGNES DE MÉTRO

**2** LIGNES DE TRAM

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

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

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

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

**4<sup>È</sup> AIRE  
URBAINE  
DE FRANCE**

Projection 2030 :  
2<sup>È</sup> aire urbaine  
de France

### CADRE DE VIE

**760 HA** D'ESPACES VERTS  
dont 170 parcs et jardins

**2 213** HEURES  
D'ENSOLEILLEMENT EN 2017

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

**1H30** DE LA MONTAGNE  
 **1H30** DE LA MER

### ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

**1<sup>ÈRE</sup> VILLE ÉTUDIANTE  
DE FRANCE**

ex aequo avec Lyon



→ **134 000** ÉTUDIANTS

→ **112** ÉTABLISSEMENTS  
D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

→ **11** ÉCOLES D'INGÉNIEURS  
→ **3** GRANDES UNIVERSITÉS

### EQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS COMMERCIALES

**AÉROPORT TOULOUSE BLAGNAC**



**3<sup>È</sup> AÉROPORT  
RÉGIONAL FRANÇAIS**

après Nice et Lyon

**12 MILLIONS DE PASSAGERS EN 2024**

**300 000 M<sup>2</sup>**  
DE CENTRES COMMERCIAUX

**2<sup>È</sup> MARCHÉ D'INTÉRÊT NATIONAL**  
après Rungis (MIN de Toulouse)



[www.monpatrimoineneuf.fr](http://www.monpatrimoineneuf.fr)

ÉDITION TOULOUSE - N° 4 : NOV./DÉC. 2019, JANV. 2020

## EDITO

Ce quatrième numéro clôture la première année d'existence du petit guide avec beaucoup d'excitation ! 2019 fut un millésime riche en matière de lancements de projets, éblouissante en contributions grâce à nos partenaires-rédacteurs et très variée en informations autour de notre activité.

Le référencement de notre offre, évolutive de jour en jour, permet d'avoir un regard encore plus avisé sur le marché de la promotion immobilière. Pour ceux qui ne nous suivent pas encore, rejoignez vite notre nouvel espace membre sur le site [www.monpatrimoineneuf.fr](http://www.monpatrimoineneuf.fr) ! Il vous donnera accès à l'ensemble de notre contenu, que vous soyez particulier ou professionnel.

Nous présentons dans notre rubrique 'Quartiers de demain' le Quartier Guillaumet ; l'immense projet sur la dernière assiette foncière d'envergure au centre-ville, l'ancien Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse (CEAT) de Jolimont. Ce projet d'aménagement sur 17 hectares va changer considérablement l'espace urbain à l'est de la ville.

Nous aborderons les grands principes de l'achat en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) qui sécurise la chaîne entière des opérations de promotion, ainsi que le démembrement de propriété, un sujet souvent abordé pour des résolutions d'acquisition familiale ou d'investissement patrimonial.

Nous maintenons l'information sur les dispositifs de la ville de Toulouse pour l'aide à l'accession à la propriété, le Prêt à Taux Zéro et le glorieux avantage du Prix Maîtrisé. Une 'note fiscale' intervient dans ce numéro pour évoquer le projet de Loi de Finances 2020 avec ses nouveautés et incidences.

Nous avons un immense plaisir à publier ce 4<sup>è</sup> numéro, dans un souhait constant d'enrichir la connaissance de nos lecteurs.

Je vous souhaite à tous une belle lecture et d'excellentes fêtes de fin d'année.

*Jonathan Azoulay*



**DEMANDEZ UN RENDEZ-VOUS AVEC UN ANALYSTE  
SPÉCIALISÉ DU SECTEUR IMMOBILIER NEUF**  
Notre réseau d'indépendants professionnels, vous apporte une expertise complète à votre projet.

**05 34 310 326 / 06 37 93 05 63**  
[contact@monpatrimoineneuf.fr](mailto:contact@monpatrimoineneuf.fr)



# QUARTIER DE DEMAIN

## ECO QUARTIER GUILLAUMET

### RÉAMÉNAGEMENT URBAIN DE L'ANCIEN CEAT

(Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse)

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

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

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

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





## LE PROJET URBAIN

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

- 1. Conserver le terrain de sport** et les équipements associés présents dans le périmètre,
- 2. Valoriser l'histoire du site**, à laquelle les habitants du quartier sont particulièrement attachés ;
- 3. Engager une nouvelle dynamique : créer un quartier mixte, varié, avec une forte ambition environnementale** matérialisée par l'ambition d'une labellisation nationale « Ecoquartier ».
- 4. Doubler l'espace vert de 6 hectares.**

### LE QUARTIER EN CHIFFRE

↔ 17 HECTARES

HOUSE 1200 LOGEMENT

78 000 m<sup>2</sup> de la superficie dédiée au logement dont :  
+ 55 % de logement en accession à la propriété  
+ 45 % de logement libre

BUILDING 7 500 M<sup>2</sup> DE BUREAUX

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

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

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

PLANT 5,9 HA D'ESPACES VERTS

CLOCK 2022 À 2026 : LIVRAISON DES LOGEMENTS

### → LES COMMERCES ET SERVICES

Ils évolueront autour d'une grande place, dont supérettes, restaurants, boulangeries, boucheries, cafés, coiffeurs... tous les commerces de proximité !

À moins d'1 km, la rue Louis Plana présente déjà une vie de quartier ainsi que crèche, école, collège et lycée.

### → LE TERTIAIRE (8 500 M<sup>2</sup>)

Dans le bâtiment « Lemaresquier » magnifique bâtisse art déco, nous retrouverons la cité administrative (1400 cadres) et ses nouveaux bureaux. Ce pôle équipé d'une chaufferie biomasse permettra une création d'emploi dans la filière (récupération de déchets organiques ou transformation en combustible).

### → LES ÉQUIPEMENTS

Composé de la soufflerie (lieu d'événementiel à dimension métropolitaine), d'un complexe sportif (stade de foot, gymnase, tennis) ainsi que de la Halle aux Cheminées (composée d'un jardin de senteur, espace de jeux, verger et potager, bistro solidaire et atelier de réparation).

### → UN VASTE JARDIN CENTRAL D'1 HECTARE

### → UNE CIRCULATION APAISÉE

Une modification des accès et des voies sera pensée, une seule rue à double sens le quartier, limitée à 30 km heure.



## → LES LOGEMENTS

L'architecte-urbaniste Christian Devillers a pensé ces logements avec une approche bioclimatique, qui soient faciles à chauffer et qui ne nécessitent que peu de ventilation, en privilégiant une double exposition traversante.

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

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

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

Les résidences assujetties au Label Biodiversity doivent respecter les points suivants :

- + choix des plantations,
- + implantations de nichoirs (protection faune et flore),
- + activités dans les espaces verts,
- + nuit noire, 10% de lumière naturelle en plus dans tous les logements,
- + espace de tri,
- + plus de lignage de cuisine,
- + plus de volume de rangement...



## UN QUARTIER OUVERT SUR LA VILLE DE TOULOUSE

Le futur quartier Guillaumet se veut un quartier **plus ouvert sur la ville**.

Desservi par le métro Ligne A dont sa capacité va doubler ainsi que les bus 19 (Borderouge/Place de l'Indépendance), le 36 (Borderouge/Roseraie) et le 37 (Jolimont/Ramonville), ce futur quartier est déjà idéalement desservi. Mais afin d'élargir le champs des possibilités, la ligne Linéo L112, ligne transversale entre Borderouge, Roseraie et Montaudran est prévue entre 2020 et 2025.

**Le site va se relier aux quartiers voisins de la Roseraie, Soupetard et Jolimont**, grâce à la création d'une **voie de traverse au cœur du site**, qui ouvrira un lien entre l'avenue Yves Brunaud (celle qui longe la voie aérienne de la

ligne A du métro) et l'avenue Henri Guillaumet, en passant derrière le bâtiment Lemaresquier.

C'est dans cette unique rue ouverte aux voitures que s'implanteront les commerces, débouchant, côté métro, sur une grande place.

L'aménagement ouvert par de nouvelles voies de circulation pour connecter le centre-ville aux 3 quartiers urbanisés voisins (Jolimont, Soupetard et Roseraie) sera privilégié par la création de voies dites «douces» : **pistes cyclables, large esplanade piétonne, couloir de bus...** La création de venelles apaisées et végétalisées permettra une circulation optimale de l'air et des déplacements agréables.



## LES ACTEURS DU PROJET

Le 15 décembre 2017, Toulouse Métropole a désigné, par délibération du conseil de la métropole l'aménageur du projet, il s'agit d'un co-aménagement composé d'Altarea Cogedim et du Crédit Agricole Immobilier.

## LES RIVERAINS ASSOCIÉS

En 2016, ce projet urbain a fait l'objet d'une large concertation de la population menée par la Métropole, afin d'impliquer les riverains, et les associations de quartier dans cette démarche de requalification. Des réunions publiques, des ateliers, une exposition et une concertation en ligne ont été organisés.

En 2018, la concertation s'est poursuivie avec l'aménageur. Environ 680 personnes ont participé aux réunions publiques et ateliers. La concertation va se poursuivre jusqu'à la fin du projet prévue en 2026. Les habitants mais aussi les futurs occupants pourront ainsi suivre son avancement.

## L'HISTOIRE DU CEAT

En 1927, le conseil municipal de Toulouse décide de créer une école vétérinaire sur un site vierge proche de la gare Matabiau et de confier l'architecture de l'école à l'architecte Charles Lemaresquier.

En 1939, le projet est abandonné, le site fut réquisitionné par l'armée de l'air qui transforme les locaux en soufflerie, plan incliné ainsi que des appareillages destinés à la résistance des trains d'atterrissement. C'est un site chargé d'histoire et ne sera pas bombardé durant la guerre.

En 1958, on crée le CEAT (centre d'essai aéronautique de Toulouse) c'est également le siège de l'Ensica (l'école supérieure d'ingénieur de construction aéronautique). Puis le site s'urbanise et en 2000, les deux entités seront transférées à Rangueil et Balmé.

## EN DATES

- **18 FÉVRIER 2016** : Délibération en conseil de métropole sur le protocole d'accord (cession du site Guillaumet) et sur le projet d'aménagement.
- **9 FÉVRIER 2016** : Première réunion publique avec les riverains.
- **DU 21 MARS AU 16 JUIN 2016** : Concertation réglementaire
- **AVRIL-MAI 2016** : Seconde réunion publique puis Ateliers thématiques
- **16 FÉVRIER 2017** : Signature de la convention officialisant la cession du site de l'ex. CEAT entre l'Etat en présence de Thierry Repentin, Délégué Interministériel à la Mixité Sociale dans l'Habitat et Toulouse Métropole, représentée par Michel Aujoulat, Premier Vice-Président Chargé de l'Environnement et du Développement Durable.
- **15 DÉCEMBRE 2017** : Choix de l'aménageur. Le conseil de Toulouse Métropole a désigné l'aménageur Altarea Cogedim Régions et Crédit Agricole Immobilier Promotion.
- **23 JANVIER 2018** : Réunion publique : présentation de l'aménageur et du plan directeur du projet.
- **DU 15 MARS AU 13 SEPTEMBRE 2018** : Phase de concertation réglementaire.
- **DU 8 FÉVRIER AU 11 MARS 2019** : Enquête publique.
- **ETÉ 2019 JUSQU'À L'ÉTÉ 2020** : Début des travaux de démolition.
- **ETÉ 2020** : Premières constructions.
- **ETÉ 2022** : Premières livraisons.



## NOTRE SÉLECTION DE PROGRAMME ECOQUARTIER GUILLAUMET

### → LES POINTS FORTS

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

### → PRIX

- ⊕ T2 de 41 à 44m<sup>2</sup> à partir de 210 000 €
- ⊕ T3 de 60 à 72 m<sup>2</sup> à partir de 2 756 000 €
- ⊕ T4 de 84 à 92m<sup>2</sup> à partir de 385 000 €
- ⊕ T5 de 101 à 118m<sup>2</sup> à partir de 530 000 €

### → PRIX MAITRISÉS

- ⊕ T3 de 60 à 67 m<sup>2</sup> à partir de 211 000 €
- ⊕ T4 de 79 à 84 m<sup>2</sup> à partir de 265 000 €



Trouvez votre programme immobilier idéal pour le Quartier Guillaumet avec l'aide d'un conseiller :  
**PRENEZ RENDEZ-VOUS**  
**0534 310 326 / 06 37 93 05 63**  
[contact@monpatrimoineneuf.fr](mailto:contact@monpatrimoineneuf.fr)



# PROGRAMME LES VILLAS PASTEL

Par CARRERE

MONTRABÉ

- 19 villas individuelles T4 et T5
- de 317 600 € à 354 600 €
- Livraison prévisionnelle : à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2021
- Notaire : M<sup>e</sup> TREMOULET Pierre.
- Architecte : STOKER Olivier



## → SUR LES COTEAUX DE MONTRABÉ

Reliant Toulouse centre en 8 min par le train, Montrabé est une commune de 4 200 habitants. À 8 km au Nord-Est de la ville rose, elle cultive vitalité et atmosphère paisible, à deux pas de la métropole. Ses nombreux commerces, regroupés le long de l'allée de la Gare et de la route de Lavaur, assurent un quotidien pratique et serein.

Sur les coteaux de Montrabé, au cœur d'une zone verdoyante comprenant un golf, se trouvent les Villas Pastel. À seulement 700 m du centre-ville, elles profitent d'un emplacement idéal : tous les services du quotidien sont accessibles à pied alliant praticité et proximité.

Un emplacement parfait pour vivre une vie tranquille, proche des commodités du quotidien et travailler au sein de la métropole toulousaine aux multiples opportunités. Idéales pour les jeunes couples et les familles.

## → DES VILLAS OÙ IL FAIT BON VIVRE

D'architecture contemporaine, les 19 villas allant du 4 pièces au 5 pièces forment un petit lotissement chaleureux au milieu d'arbres centenaires. Sans mitoyenneté, elles offrent le confort intime d'une maison avec jardin privatif et terrasse en bois, 2 places de stationnement et un garage attenant.

Avec de beaux volumes à vivre, les espaces intérieurs sont agréables et fonctionnel. Au rez-de-chaussée, une belle pièce à vivre comprenant une cuisine ouverte équipée et un cellier sous-escalier, une salle d'eau avec WC et un accès au garage. À l'étage, la partie nuit se compose des chambres et d'une salle de bains.

Carrelage au sol, parquet stratifié dans les chambres, volets roulants électriques dans chaque pièce, peinture lisse murs et plafonds sont autant de finitions proposées pour chaque villa.

À l'extérieur, une terrasse habillée de bois permet de prolonger l'intérieur.

L'intimité de chacun reste préservée grâce aux murets en bois et haies végétales qui délimitent chaque jardin privatif.

De plus, un panneau photovoltaïque permet à chaque villa de gérer sa consommation d'énergie en totale autonomie.

## À PROXIMITÉ

- Tous les commerces et services du quotidien dans le centre ville
- Métro Balma - Gramont à 8 min
- Zone d'activité de Balma-Gramont à moins de 10 min
- Toulouse centre à 12 min
- Arrêt de bus à 5 min
- Gare SNCF à 2 min (Toulouse-Matabiau en 8 min)
- Golf à 3 min

## LES + DU PROGRAMME

- Atmosphère pavillonnaire, lotissement chaleureux
- Garages et places de stationnement
- Architecture contemporaine, enduits clairs et menuiseries moca
- Panneaux photovoltaïques, autoconsommation instantanée
- De beaux volumes à vivre de 85 à 105 m<sup>2</sup>
- Jardins privatifs clos avec espace terrasse
- Cadre de vie idéal familles

## CONTACT

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





## RÉSIDENCE PRINCIPALE

# ZOOM SUR L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ



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

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

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

### EN BREF

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

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

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

### POUR QUI ?

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

- ✚ **Être Primo-accédants** (ne pas avoir été propriétaires depuis 2 ans ou plus).
- ✚ Ne pas dépasser un certain **plafond de revenus**.
- ✚ Acheter un **logement dédié à une résidence principale**.
- ✚ Acquérir **un bien neuf** ou en cours de construction.
- ✚ Acheter un bien qui respecte le **Label BBC** et la réglementation **RT 2012** en vigueur.

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

### BON À SAVOIR

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

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

### LES POINTS FORTS

**Pour les familles aux revenus modestes :**

- ✚ Le dispositif 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.**
- ✚ Il permet également de **protéger les héritiers** en leur assurant la transmission d'un bien immobilier.

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



## TOULOUSE ET SON AGGLOMÉRATION

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

*À Toulouse, le plafond de prix se situe à 3 000 € / m<sup>2</sup>, soit un gain d'environ 20% par rapport aux 3 682 € / m<sup>2</sup> constatés en moyenne sur le marché.*

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

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

Autre points forts, ce dispositif créé en quelques sortes un partenariat gagnant-gagnant entre la ville et ces primo-accédants.

D'une part la ville garantie une qualité d'habitat respectant toutes les dernières normes à ses habitants, d'autre part le dispositif engendre l'installation durable de familles

dans la commune car les logements sont pour la plupart situés à proximité des bassins d'emplois, des transports en commun, d'équipements publics, de commerces et de services.

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

**Toulouse faisant partie de la zone territoriale « B1 », les plafonds de revenus varient alors de 30 000 € à 96 000 €, selon le nombre de personnes destinées à occuper le futur logement.**

## → TABLEAU DE PLAFONDS DE REVENUS, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

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

\* Nombre de personnes destinées à occuper le logement

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

### Exemple :

Vous souhaitez acheter un appartement de 43 m<sup>2</sup>, qui possède un balcon de 8 m<sup>2</sup>? La surface utile du bien est donc de 47 m<sup>2</sup>. L'appartement coûtera au maximum 141 000 €.

## → BILAN 2018 À TOULOUSE

La volonté de développer l'Accession à Prix Maîtrisé à Toulouse a été traduite dans le règlement du PLUi-H par l'adoption d'un outil : le SPL (Secteur à Pourcentage de Logement) dédié à l'accession à la propriété.

Ainsi, en complément de l'obligation de diversité en logement locatif social, un pourcentage minimal de surface de plancher doit être affecté au logement en Accession Sociale ou en Accession à Prix Maîtrisé, pour toute opération dont la taille en m<sup>2</sup> de surface plancher est supérieure ou égale au seuil de déclenchement préconisé.

En 2018, 44% des ventes à des futurs propriétaires occupants ont été commercialisées en accessions abordables, dont le Prix Maîtrisé (également en PSLA, Prix PSLA, et Ventes à TVA réduite).

L'accession à Prix Maîtrisé représente ainsi 319 logements sur les 761 bénéficiaires de dispositifs facilitant l'accès à la propriété, soit 18% des ventes.

## → DÉTAILS DU POURCENTAGE MINIMAL ET DU SEUIL DE DÉCLENCHEMENT

Seuil de déclenchement, surface de plancher	Pourcentage minimal de surface plancher en accession
≤ 1 000 m <sup>2</sup>	0 %
de 1 001 m <sup>2</sup> à 3 000 m <sup>2</sup>	20 % en Accession Sociale et/ou en Accession à Prix Maîtrisé
≥ 3 001 m <sup>2</sup>	10% Accession Sociale, et 10% Accession à Prix Maîtrisé

Dans les autres communes de Toulouse Métropole, le développement de l'Accession à Prix Maîtrisé ne se fera que dans le cadre de négociations entre communes et porteurs de projets.



PRESTATIONS DE QUALITÉ, TOUT ÉQUIPÉ, PRÊT À VIVRE !



### SECTEUR OUEST - SAINT MARTIN

- ★ **T2** R+3, 46m<sup>2</sup> + terrasse 35m<sup>2</sup> + 1 parking : 154 900 €
- ★ **T3** R+1, 67m<sup>2</sup> + loggia (1) 11m<sup>2</sup> + loggia (2) 5m<sup>2</sup> + 1 parking : 219 900 €
- ★ **T4** R+3, 85m<sup>2</sup> + terrasse (1) 35m<sup>2</sup> + terrasse (2) 10m<sup>2</sup> + 2 parkings : 274 900 €



### SECTEUR OUEST - LARDENNE

#### PETITE RÉSIDENCE EN R+1

- ★ **T2** RDC, 43m<sup>2</sup> + terrasse 11m<sup>2</sup> + 1 parking : 144 300 €
- ★ **T3** R+1, 62m<sup>2</sup> + balcon 3m<sup>2</sup> + 1 parking : 182 000 €
- ★ **T4** R+1, 80m<sup>2</sup> + terrasse 15m<sup>2</sup> + 2 parkings : 265 000 €



### SECTEUR NORD - 31200

- ★ **T3** RDC, 62m<sup>2</sup> + terrasse 7m<sup>2</sup> + jardin 55m<sup>2</sup> + 2 parkings : 195 000 €
- ★ **T3** R+1, 67m<sup>2</sup> + terrasse 10m<sup>2</sup> + 2 parkings : 200 000 €



### SECTEUR SUD EST - MONTAUDRAN

- ★ **T3** Duplex RDC/R+1, 75m<sup>2</sup> + terrasse 8m<sup>2</sup> + jardin 30m<sup>2</sup> + 1 parking : 225 900 €
- ★ **T4** Duplex R+2/R+3, 80m<sup>2</sup> + terrasse 11m<sup>2</sup> + 1 parking : 256 900 €
- ★ **T4** R+2, 94m<sup>2</sup> + loggia 20m<sup>2</sup> + balcon 3m<sup>2</sup> + 2 parkings : 270 900 €



### SECTEUR SUD OUEST - LA RAMÉE

- ★ **T3** R+2, 67m<sup>2</sup> + terrasse 8m<sup>2</sup> + 2 parkings : 219 900 €
- ★ **T4** Triplex 90m<sup>2</sup> + balcon 11m<sup>2</sup> + terrasse 13m<sup>2</sup> + 2 parkings : 275 900 €
- ★ **T4** Villa 90m<sup>2</sup> + terrasse 9m<sup>2</sup> + jardin 25m<sup>2</sup> + 2 parkings : 279 900 €



### SECTEUR NORD OUEST - BLAGNAC

- ★ **T2** R+4, 46m<sup>2</sup> + balcon 8m<sup>2</sup> + 1 parking : 169 900 €
- ★ **T3** R+3, 65m<sup>2</sup> + loggia 10m<sup>2</sup> + 1 parking : 219 900 €
- ★ **T4** R+4, 86m<sup>2</sup> + loggia 15m<sup>2</sup> + 2 parkings : 289 900 €

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



# PROGRAMME DOMAINE VILLAS ROSA

Par SAINT-AGNE IMMOBILIER

BRAX

- + 40 VILLAS T3 à T5  
à partir de 268 900 €
- + 9 Appartement T2 et T3  
à partir de 179 900 €
- Livraison prévisionnelle :  
4<sup>e</sup> trimestre 2021
- Notaire : M<sup>e</sup> BENGUIGUI
- Architecture : Stéphane JACQ,  
Agence ARUA



## → UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ AUX PORTES DU PARC AÉRONAUTIQUE

Brax est idéalement située, à seulement 20 min de Toulouse, à proximité immédiate du pôle aéronautique de l'ouest toulousain et à 15 min de l'aéroport. L'ouest est le véritable poumon économique de la Métropole, avec la ville de Colomiers comme épicentre, car il accueille les sites d'Airbus et une multitude d'entreprises high-tech, de sous-traitants et de prestataires de services.

Brax offre un cadre de vie champêtre et prisé avec de nombreux espaces naturels aux alentours, propices aux promenades à pied ou à vélo.

Le cœur de ville a su également conserver son âme de village et le charme de son passé, avec notamment son château classé. Les Braxéens bénéficient d'infrastructures culturelles, sportives et scolaires de qualité et de la proximité du lycée International de Colomiers.

La ville a su séduire familles et actifs, attirés par le calme et la facilité d'accès aux centres d'activités de la Métropole, et voit sa population croître chaque année.

## → À LA RECHERCHE D'UN STYLE DE VIE

Installé au cœur d'un quartier exclusivement résidentiel à l'entrée du village, le "Domaine Villas Rosa" offre à ses habitants un cadre de vie exceptionnel tout proche de la forêt domaniale de Bouconne et à 350 m de la gare de Brax. Le centre-bourg est accessible à pieds, permettant aux résidents de profiter des commerces de proximité, écoles et infrastructures sportives.

Un soin tout particulier est apporté à la végétalisation avec la création d'espaces verts communs (square, aire de détente), et une voirie arborée, avec une priorité : offrir aux résidents un style de vie doux et paisible.



## → CONFORT ET ÉLÉGANCE

Chaque villa bénéficie d'une exposition optimale qui apporte une luminosité généreuse aux volumes intérieurs, grâce à une configuration traversante et de larges baies vitrées ouvertes sur des terrasses et jardins. Les appartements bénéficient également de terrasses et balcons, véritables prolongements des pièces à vivre.

À l'architecture et à la noblesse des matériaux s'ajoute une excellente performance énergétique. Chaque logement bénéficie d'une isolation renforcée et d'équipements techniques performants qui favorisent les économies d'énergie.

## À PROXIMITÉ

- Centre village à 700 m. avec commerces et centre médical
- Écoles
- Infrastructures sportives à 500 m.
- Collège et lycée (Colomiers) à 15 min.
- Hôpital Purpan à 15 min
- Forêt de bouconne à 1,5 km

## ACCÈS

- Bassins d'emplois Airbus, ATR, Aéroport de Toulouse Blagnac
- Accès rocade très facile par la N12
- Future 3<sup>e</sup> ligne Métro, station "Gare de Colomiers" à 10 min
- Gare TER Brax-Léguvin à 350 m.

## LES + DU PROGRAMME

- Matériaux nobles et innovants. Isolation renforcée (RT2012)
- Menuiseries avec double vitrage isolant. Volets roulants motorisés dans les séjours-cuisines
- Chaudière gaz à condensation (chauffage et eau chaude sanitaire)
- Panneaux photovoltaïques en autoconsommation
- Carrelage (pièces à vivre) Parquet stratifié (chambres)
- Salles-de-bains aménagées (baignoire ou douche selon plans)
- Placards aménagés avec portes coulissantes suivant les plans
- Espaces verts agrémentés de massifs de plantes et d'arbustes variés, square et aire de détente
- Garage et jardins clôturés et arborés pour les villas
- Accès sécurisé par vidéophonie et système d'accès par badge pour les appartements



## CONTACT

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

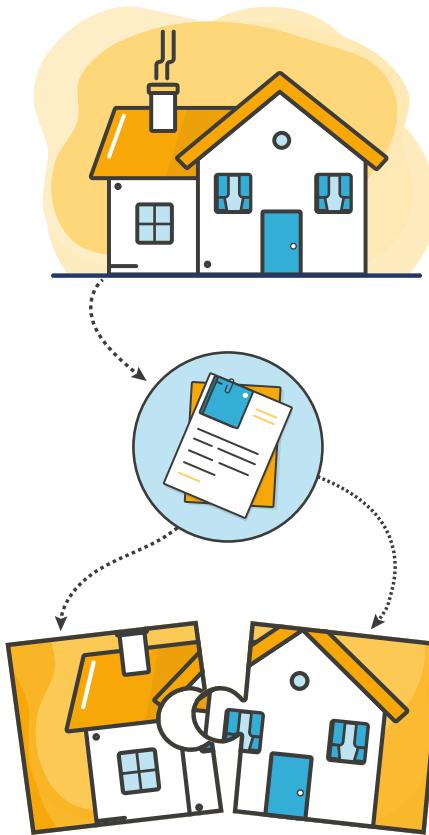


## L'ŒIL DE L'EXPERT

# LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : USUFRUIT / NUE PROPRIÉTÉ, COMMENT ÇA MARCHE ?

ERIC GRANDJEAN, NOTAIRE À TOULOUSE

(Contributeur Mon Patrimoine Neuf)



**Le concept du démembrément de propriété est issu du droit romain qui a très tôt dissocié l'usufruit et la nue propriété.**

**L'usufruit confère à son titulaire le droit d'usage « usus » (habiter une maison) ainsi que le droit de perception des fruits « fructus » (recevoir les loyers de la location d'une maison).**

**La nue propriété va être tout le reste, soit par à contrario avoir les attributs du propriétaire en étant amputé du droit d'usage et de perception des fruits.**

**Les deux droits réunis, l'usufruit et la nue propriété, forment la pleine propriété.**

**Au décès de l'usufruitier, l'usufruit s'éteint automatiquement et va rejoindre la nue propriété et reformer la pleine propriété.**

## → L'ORIGINE DU DÉMEMBREMENT

Le démembrément de propriété peut avoir deux origines :

• **Suite à un décès :** le conjoint survivant bénéficiant de la possibilité d'opter pour l'usufruit, les enfants auront par déduction des droits en nue propriété.

• **Suite à une donation :** le démembrément de propriété est une technique régulièrement utilisée pour faire des donations, les donateurs se réservant l'usufruit et donnant aux enfants la nue propriété.

## → COMMENT EST VALORISÉ L'USUFRUIT ?

L'usufruit et la nue propriété ont une valorisation qui est évolutive.

La valeur de la nue propriété va logiquement découler de celle de l'usufruit : plus le titulaire de l'usufruit est jeune, plus son usufruit a de valeur puisqu'il va jouir de cet usufruit pendant longtemps.

Un barème est donné par l'administration fiscale, la valorisation évolue de 10 % par tranches de 10 ans selon l'âge de l'usufruitier, soit pour un bien qui vaut 100 en pleine propriété (PP) :

- Si l'usufruitier a + de 31 ans et moins de 41 ans : **USUFRUIT 70 / NUE PROPRIÉTÉ 30**
- Si l'usufruitier a + de 41 ans et moins de 51 ans : **USUFRUIT 60 / NUE PROPRIÉTÉ 40**
- Si l'usufruitier a + de 51 ans et moins de 61 ans : **USUFRUIT 50 / NUE PROPRIÉTÉ 50**
- Si l'usufruitier a + de 61 ans et moins de 71 ans : **USUFRUIT 40 / NUE PROPRIÉTÉ 60**
- Si l'usufruitier a + de 71 ans et moins de 81 ans : **USUFRUIT 30 / NUE PROPRIÉTÉ 70**
- Si l'usufruitier a + de 81 ans et moins de 91 ans : **USUFRUIT 20 / NUE PROPRIÉTÉ 80**
- Si l'usufruitier a + de 91 ans : **USUFRUIT 10 / NUE PROPRIÉTÉ 90**

## → LA DONATION AVEC RÉSERVE D'USUFRUIT

Le démembrément de propriété est une technique fréquemment utilisée dans le notariat.

Les parents se réservent l'usufruit d'un bien immobilier et en donnent la nue propriété aux enfants.

L'intérêt est qu'ils vont donner pour une valeur moindre sans se déposséder totalement.

Les enfants quant à eux vont recevoir un bien dont ils n'auront l'usage qu'au décès des donateurs mais pour une valorisation fiscale minorée.

### Exemple :

*Mr et Mme X ont acquis un bien de rapport (immeuble locatif) pendant leur mariage qu'ils détiennent 50/50. Ils ont deux enfants A et B. Cet immeuble vaut à ce jour 800 000 €. Mr et Mme X ont 55 ans tous les deux.*

*L'usufruit de Mr et Mme X vaut pour chacun : 400 000 x 50 % : 200 000 €*

*La nue propriété vaut donc par déduction 400 000 € (PP) - 200 000 € (USF) : soit 200 000 €*

*Mr X va donc donner 100 000 € (1/4 NP) à A et 100 000 € (1/4 NP) à B.*

*Mme X va faire de même à ses deux enfants.*

*En partant du postulat que Mr et Mme X n'ont pas fait de donation avant ce jour, ils détiennent un abattement de 100 000 € au profit de leurs enfants tous les 15 ans, ils n'ont aucun droit à verser à l'administration fiscale.*

**L'avantage est qu'en procédant ainsi A et B seront intégralement propriétaires de l'immeuble à concurrence de moitié chacun au décès du dernier de leur parent sans avoir à verser le moindre euro au Trésor Public. Pendant cette période, les parents auront pu garder le bénéfice des loyers, ce qui peut constituer un complément de revenus non négligeable lors d'un passage à la retraite.**

Il est évident que ce type de donation ne va rien changer à la vie des enfants jusqu'au décès de leurs parents.



Cette donation n'a qu'un intérêt « fiscal » et il faut faire attention car c'est « un fusil à un coup » pour 15 ans : si par la suite il faut aider un enfant à s'installer dans la vie (achat d'un logement... ) l'abattement de 100 000 € aura déjà été consommé.

À ce titre, certains bruits de couloirs de BERCY nous reviennent aux oreilles : nos gouvernants considèrent que ce type de donation ne servent à rien dans le cycle économique. En effet, si je donne un bien en pleine propriété à mes enfants (ou des liquidités), il y a de fortes chances qu'à un moment cela rejaille dans l'économie réelle, il en va différemment en cas de donation avec réserve d'usufruit puisque le bien est bloqué sur une longue durée. Il se pourrait donc que dans l'avenir les avantages fiscaux puissent changer pour ce type de donation.

## → QUELS SONT LES DROITS ENTRE USUFRUITIERS ET NUS PROPRIÉTAIRES ?

Les rapports entre usufruitier et nu propriétaire peuvent être comparés à ceux du locataire et du propriétaire.

Pour simplifier, l'usufruitier va avoir la charge du second œuvre et le nu propriétaire la responsabilité du clos et du couvert (Articles 605 et 606 du code civil).

Si cette répartition s'impose pour un démembrement d'origine successorale, elle peut être aménagée conventionnellement dans le cadre d'une donation : en effet, il est difficile de demander au nu propriétaire (enfant) qui ne perçoit pas les revenus du bien de s'acquitter de la réfection d'une toiture : la donation pourrait vite devenir empoisonnée.

## → QUE SE PASSE-T-IL AU DÉCÈS DU PREMIER USUFRUITIER ?

**Le principe est que l'usufruit éteint rejoint la nue propriété** : cela peut avoir un impact sur le droit au maintien du conjoint survivant dans les lieux ou sur sa perception des loyers.

Pour éviter toute problématique, la donation peut prévoir que l'usufruit subsistera intégralement à son profit.

Cette clause s'appelle la **RÉVERSION D'USUFRUIT** au profit du survivant. Elle lui permet de garder intégralement les attributs de l'usufruitier malgré le décès du conjoint. **Le survivant gardera ainsi les loyers ou le droit d'usage** jusqu'à son décès, ce qui peut avoir une importance (surtout dans l'hypothèse où les retraites des époux seraient déséquilibrées).

Le survivant pourra néanmoins renoncer à cette réversion si elle n'est pas opportune pour lui. Mais dans ce cas, il en aura décidé et ne subira pas la situation.

## → EN CAS DE VENTE ?

**Le bien objet du démembrement ne peut-être cédé sans l'accord de l'usufruitier et du nu propriétaire.**

C'est la grande différence avec les règles de l'indivision, il faut un accord de tous les vendeurs.

En pratique, c'est souvent l'usufruitier qui a la maîtrise de la situation : il est rare que le nu propriétaire s'oppose à une vente même s'il en a le droit.

En effet, il vaut mieux pour lui percevoir une partie du prix de suite (certes moindre) que d'attendre le décès de l'usufruitier pour bénéficier de l'intégralité : si l'usufruitier décède à 90 ans les enfants nus propriétaires en ont généralement 60... ce n'est pas dans cette tranche de vie que vous avez le plus besoin de liquidités.

## → ET EN MATIÈRE D'IFI ?

La règle était simple sous l'emprise de l'ISF : l'usufruitier déclarait 100 % de la valeur du bien dans son patrimoine.

Depuis l'avènement de l'IFI, le nu propriétaire peut avoir à déclarer la valeur de la nue propriété au titre de l'IFI si l'usufruit à une origine successorale légale (Article 757 du code civil). Dans les autres cas, c'est l'usufruitier qui va continuer à déclarer 100 % du bien.

Cette situation peut vite être préjudiciable au nu-propriétaire qui ne recevant pas les bénéfices du bien en supporte malgré tout une partie de la fiscalité IFI : dans cette hypothèse il y aura lieu d'anticiper avec votre notaire et de mettre en place une donation entre époux qui permettra de concilier usufruit pour le survivant et taxation de 100 % du bien dans le patrimoine de l'usufruitier.

Voilà une présentation synthétique dans un domaine susceptible d'évoluer fiscalement.

Une seule certitude, votre notaire est le plus apte à vous accompagner.

—  
**Eric GRANDJEAN,**  
Notaire associé, Étude Leclerc



**ÉTUDE LECLERC**  
30 Bd Maréchal Leclerc, BP 48002  
31080 Toulouse Cedex 6  
05 34 45 52 52,  
etude-bd-leclerc@notaires.fr

**EN SAVOIR + :**  
05 34 310 326 / [contact@monpatrimoineneuf.fr](mailto:contact@monpatrimoineneuf.fr)



# LA MISSION DU NOTAIRE

Le notaire est un juriste investi d'une mission d'autorité publique qui prépare des contrats sous la forme authentique pour le compte de ses clients. Il exerce ses fonctions dans un cadre libéral.

Dans le cadre d'une acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), vous rencontrerez le notaire nommé de l'opération pour l'Acte Authentique. Ce dernier authentifie la vente par la vérification de toutes les conformités et les capacités de chacun, vendeur et acquéreur. La réalisation de l'achat devient ferme et définitive après signature de cet acte.

Le contrat de réservation, équivalent à un sous seing privé dans la transaction de biens anciens, est quant à lui réalisé en amont avec le conseiller mandaté par le constructeur ou le promoteur immobilier.

Plus d'informations sur [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr) et <https://ci-toulouse.notaires.fr>



# PROGRAMME VILANOVA

Par FONTA IMMOBILIER

L'UNION

- + T2 à partir de 195 900€
- + T3 à partir de 259 900€
- + T4 à partir de 319 900€
- + T5 à partir de 495 900 €
- Livraison prévisionnelle : à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2022
- Notaire : Maître FARGES
- Architecte : Cabinet ARUA



## → L'UNION, VOISIN PRIVILÉGIÉ DE TOULOUSE

Située au nord-est de la métropole toulousaine, l'Union bénéficie de la dynamique économique de Toulouse et l'attractivité de zones d'activités telles que Montblanc ou Gramont. 15 minutes et 7 kilomètres séparent l'hyper-centre toulousain de la ville de l'Union. Avec plus de 12 000 habitants, elle apparaît comme une ville forte du paysage haut-garonnais.

Une proximité directe avec le centre-ville de Toulouse existe grâce à la présence de neuf lignes de bus, dont la plupart mènent aux lignes de métro les plus proches : Borderouge et Balma Gramont.

L'aéroport international de Toulouse-Blagnac se trouve seulement à 15 minutes de l'Union. Côté route, l'autoroute 68, la départementale 888 ainsi que le périphérique sont à portée des Unionais.

## → L'UNION, LE CHARME D'UNE VILLE ENTREPRENANTE

Forte de nombreuses infrastructures sportives et scolaires, incarnées par le Stade Georges Beyney et le collège Georges Chaumeton, ainsi que ses parcs d'attractions pour enfants, l'Union s'affirme à la fois comme une ville dynamique et familiale.

Au-delà des nombreux restaurants et supermarchés qui entourent la résidence Vilanova, la Grande Halle et les marchés de l'Union symbolisent l'attractivité de la ville. La Grande Halle accueille réunions publiques, salons, expositions, spectacles...

**La ville de l'Union est une des communes les plus cotées de l'agglomération toulousaine. Elle offre un environnement résidentiel, remarquable par sa qualité et la richesse des commodités qu'elle procure.**



## → UNE RÉSIDENCE DANS L'ÈRE DU TEMPS

Au centre de l'Union, la résidence est composée de trois bâtiments formant un îlot d'habitations. Elle s'intègre dans un environnement végétalisé et une multitude d'espaces verts. L'architecture, issue de matériaux traditionnels, est contemporaine et soignée.

Chaque résident se voit octroyer une place de parking, en plus des places visiteurs présentes aux abords de la résidence.

Les appartements sont composés de jardins privatisés ou de balcons (loggias). Au dernier niveau de chaque bâtiment, les appartements disposent d'une vaste terrasse plein ciel.

### À PROXIMITÉ

- Commerce de proximité (St Caprais)
- Maison des sports 800 m
- Crèche à 3 km
- École maternelle 260 m  
École élémentaire 600 m  
Collège Chaumeton 550 m
- École de musique
- Grande Halle de l'Union
- Centre-ville toulousain

### LES + DU PROGRAMME

- Environnement calme et résidentiel
- Cœur d'îlot paysager
- Locaux 2 roues
- À deux pas des commerces et services
- Jardins privatisés, loggias et terrasses

### TRANSPORTS

- Bus à 350 m.  
(L9 l'Union - Jeanne d'Arc)
- Métro Borderouge et Balma Gramont à 10 minutes
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 15 min.

CONTACT

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



## RÉSIDENCE PRINCIPALE

# LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)



### EN BREF

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

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

Vous avez un projet d'achat de résidence principale ? Vous cherchez des informations sur le fonctionnement du Prêt à Taux Zéro (PTZ) ?

Mon Patrimoine Neuf fait un focus sur ce dispositif d'accès à la propriété et vous explique tout du PTZ !



### QUI PEUT BÉNÉFICIER DU PTZ ?

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

- ⊕ L'emprunteur détient le seul usufruit ou la seule nue-propriété de sa résidence principale ;
- ⊕ L'emprunteur ou l'un des occupants est en situation de handicap. Il doit justifier d'une carte mobilité inclusion, ou d'invalidité de 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> catégorie (incapacité absolue de travailler), ou percevoir l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH).

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

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

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

Pour connaître la zone du logement, il existe des simulateurs en ligne : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>.

Les ressources étudiées pour le PTZ prennent en compte le revenu fiscal de référence des personnes qui vivront dans le logement concerné.

Taille du foyer	Zone A et A bis	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers.	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2 pers.	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3 pers.	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4 pers.	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 pers. et +	340 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €



### QUEL EST LE DÉLAI DE REMBOURSEMENT DU PTZ ?

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

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



### OÙ DÉPOSER UNE DEMANDE DE PTZ ?

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



### COMMENT UTILISER SON PTZ ?

Le PTZ peut servir à acquérir un logement ancien ou neuf. Neuf, il peut financer la construction ou l'achat de tout logement. Le logement doit devenir la résidence principale du bénéficiaire du PTZ au plus tard 1 an après la fin des travaux ou son achat. Un logement acquis avec un PTZ accordé à partir du 1er janvier 2016 ne peut pas être mis en location pendant les 6 années suivant le versement du prêt, sauf cas particuliers.



## RÉSIDENCE PRINCIPALE

# LE PASS ACCESSED TOULOUSAIN

Ce prêt à 0%, remboursable en 10, 12 ou 15 ans, est réservé aux ménages résidants à Toulouse. Il a été mis en place par le Conseil Municipal le 21 octobre 2016, en remplacement de l'aide "Premier logement".

Le Pass Accession Toulousain, intervient en complément d'un prêt principal auprès d'une banque. Il peut être contracté simultanément avec plusieurs autres prêts aidés, avec un PTZ (prêt à taux zéro) par exemple.

### → POUR QUI ?

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

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

### → CONDITIONS D'ATTRIBUTION

- Résider sur la commune de Toulouse le jour du dépôt de la demande de prêt
- Respecter un taux d'endettement inférieur ou égal à 33% incluant l'aide de la Mairie de Toulouse et l'assurance.
- Avoir obtenu un prêt bancaire.
- Avoir des ressources ne dépassant pas les plafonds du revenu fiscal de référence : ces plafonds seront révisés en fonction de ceux retenus par décret à compter du 1er janvier de chaque année.

### Plafond maximum des ressources :

Composition du ménage	Revenu fiscal de référence du PAT
1 personne	30 000 €
2 personnes	42 000 €
3 personnes	51 000 €
4 personnes	60 000 €
5 personnes	69 000 €
6 personnes	78 000 €
7 personnes	87 000 €
8 personnes et plus	96 000 €

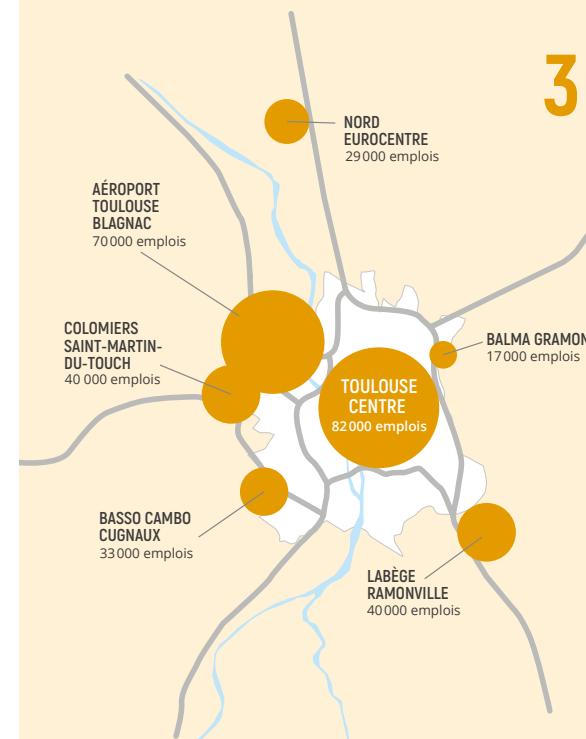
### → IL FAUDRA S'ENGAGER À :

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

### → POUR QUELS MONTANTS ?

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

## DYNAMIQUE DE L'EMPLOI EN OCCITANIE



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

### AÉRONAUTIQUE

## 1<sup>ÈRE</sup> RÉGION MONDIALE



des avions civils de plus de 100 places

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

### AGROALIMENTAIRE

## + DE 50 000 EMPLOYS

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



+ DE 10 000 EMPLOIS

- 230 ENTREPRISES
- 3 650 CHERCHEURS EN SCIENCE DU VIVANT



### WEB & DIGITAL 1<sup>ÈRE</sup> RÉGION FRANÇAISE (hors Île-de-France)

- 5 300 ENTREPRISES
- + DE 34 300 EMPLOIS



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

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



# PROGRAMME LE MAS SERENA

Par GREEN CITY IMMOBILIER

SAINT-JORY

Appartements du T2 au T3 :

- + T2 à partir de 166 900 €
- + T3 à partir de 208 900 €

- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> semestre 2020
- Notaire : M<sup>e</sup> Nathalie BURGARD LE BOULCH
- Architecte : TAILLANDIER



## → SAINT-JORY

Située à seulement 9 km de Toulouse, Saint-Jory bénéficie d'une situation privilégiée à proximité de la zone économique et commerciale du nord de la métropole toulousaine et à seulement 10 km de Aéroconstellation Airbus et du futur Parc des Expositions par le pont de Gagnac. La commune est toute proche de la zone logistique Eurocentre qui compte plus de 3 000 emplois et 130 entreprises.

Saint-Jory bénéficie de nombreux équipements sportifs, scolaires et est également proche du centre commercial Fenouillet avec plus de 100 boutiques et un complexe cinéma de 8 salles.

Les villes environnantes, Bruguières, Saint-Sauveur et Bouloc, avec leurs commerces et leurs infrastructures culturelles, facilitent également la vie des habitants.

Côté transports, la gare SNCF de Saint-Jory permet de rejoindre la gare de Toulouse Matabiau en 12 min. Le canal latéral à la Garonne qui traverse la ville, le Parc Monségur et les lacs du Labou

et de Braguessou permettent de belles balades dans un environnement verdoyant et paisible.

Enfin, la ville s'anime tout au long de l'année : concerts, festivals culturels et gastronomiques, expositions... Tous les dimanches, le marché de plein air prend place à côté de la Mairie.

## → LA RÉSIDENCE

À l'entrée de St-Jory, la résidence est proche de tout : à moins de 800 m du cœur de ville, des commerces, des banques, de La Poste, à moins de 300 m de la gare SNCF et en face du futur groupe scolaire Sainte-Geneviève.

C'est un véritable petit hameau, composé de deux collectifs de 56 et 47 logements, organisé autour d'un cœur d'îlot végétalisé. Les espaces verts, les espaces partagés et les cheminement piétonniers en font un véritable écrin de verdure. Les constructions ne dépassent pas deux étages. Toutes les toitures sont en pente et recouvertes de tuiles canal. Les façades

de briques rouges rappellent l'histoire de Toulouse et de la région conférant ainsi beaucoup de cachet à l'ensemble.

Tous les logements présentent de beaux volumes, bénéficient de prestations de qualité et profitent également d'une belle luminosité grâce aux balcons, loggias et autres ouvertures.

De conception RT2012 et NF habitat, les meilleures solutions d'isolation thermique permettent d'importantes économies d'énergie tout en préservant l'environnement. Par ailleurs, l'isolation phonique assure un confort de vie optimal. Enfin, les appartements sont livrés avec une box domotique évolutive qui simplifie la vie et libère des contraintes quotidiennes.

## À PROXIMITÉ

Coeur de ville et commerces de proximité : Mairie, La Poste, Carrefour Express, pharmacie, boulangerie, restaurants,...

Centre commercial Fenouillet : Géant Casino, Action, Picard, Boulanger, Décathlon,...

Pôles économiques & scientifiques : Eurocentre, Aéroconstellation Airbus,

Groupe scolaire privé, Collège et lycée, Ecoles maternelles et primaires, crèches

Loisirs : cinéma Kinépolis, canal latéral de la Garonne avec parcours cyclable, parc Monségur, Foyer Rural, lacs (Labou & Braguessou), stade de foot, terrains de tennis, gymnase, médiathèque, salle de spectacles, golf Toulouse Seilh.

## LES + DU PROGRAMME

- Ascenseurs
- Badge de proximité
- Parking extérieur
- Locaux 2 roues
- Cuisine meublée et équipée
- Box domotique
- Emplacement d'exception

## LES ACCÉS

- A62 Accès sortie 101 et 11  
À 9 km de Toulouse
- Gare SNCF de St Jory à 300 m
- Aéroport Toulouse Blagnac à 14,5 km
- TAD105 vers La Vache à 400m  
Bus Arc-en-Ciel vers gare routière de Toulouse, ligne 77 à 500 m ligne 72 à 750m



## CONTACT

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

[contact@monpatrimoineneuf.fr](mailto:contact@monpatrimoineneuf.fr)



## PROJETS URBAINS

# FUTURS QUARTIERS TOULOUSAINS

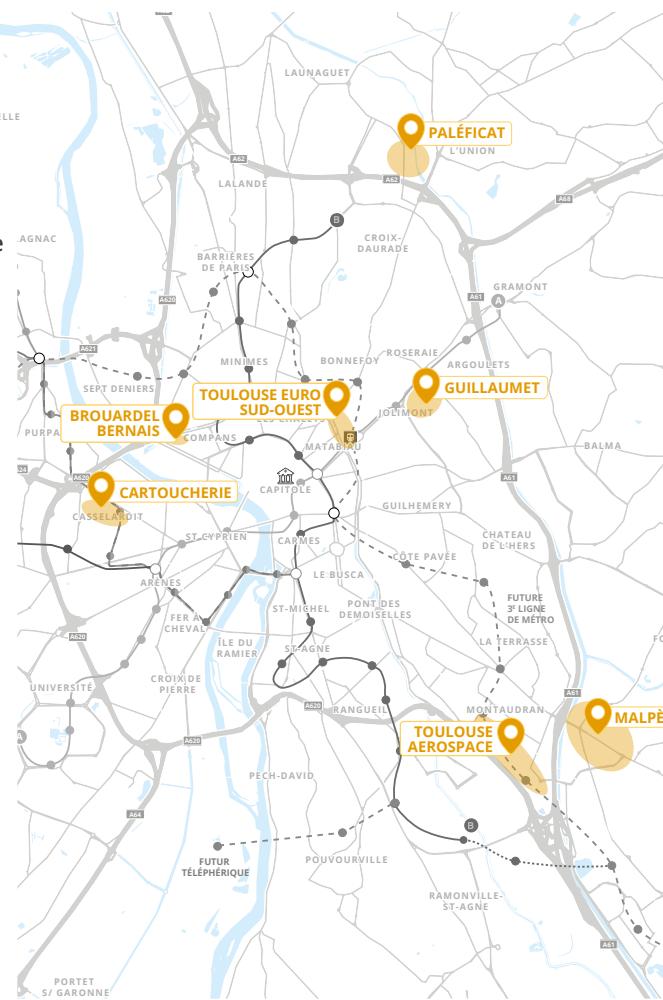
## LES NÉCESSAIRES AMÉNAGEMENTS DE LA 4<sup>E</sup> AGGLOMERATION FRANÇAISE



Toulouse est en perpétuelle mutation et expansion. Dynamique et attractive, la 4<sup>e</sup> agglomération française, après Paris, Lyon et Marseille, compte plus de 1 330 000 habitants, dont 472 000 intra-muros.

Toulouse gagne près de 20 000 habitants par an depuis 2010, selon une étude de l'AUAT (Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse Aire Métropolitaine) et le recensement de l'Insee (2015).

Cette croissance constante nécessite pour la ville de nouveaux aménagements et la construction de nombreux logements, avec notamment l'émergence et la rénovation de grands quartiers.



## LES QUARTIERS DU CENTRE

- ▶ MATABIAU
- ▶ GUILLAUMET & JOLIMONT
- ▶ BROUARDEL-BEARNAIS

### → LE QUARTIER DE LA GARE MATABIAU



**Toulouse Euro Sud-Ouest** (de l'actuel quartier Raynal à la médiathèque Cabanis), est le futur grand quartier émergeant du centre de la ville. Les objectifs de ce grand projet s'articule autour de la mobilité et de l'aménagement urbain :

- + La transformation de la gare en **Pôle d'Échanges Multimodal (PEM)** : une gare plus accueillante et connectée, un lieu connectant tous les modes de déplacement.
- + L'amélioration de l'espace urbain (parvis, voiries, équipements publics, développements immobiliers).

Au total **135 hectares** d'aménagements où cohabiteront **logements** (160 000 m<sup>2</sup>, soit environ 2 300 logements, dont 35 % de logement conventionné et 10 % d'accession aidée à la propriété), **commerces et activités de bureaux** (300 000 m<sup>2</sup>), loisirs et services.

Les chantiers en cours tels le parvis de la gare, la couverture partielle du canal seront achevés fin 2019. D'autres opérations se poursuivront, notamment la construction de la Tour d'Occitanie.

Toulouse Euro Sud-Ouest transforme le cœur de la Métropole à l'horizon 2030. Plus agréable, plus équipé, plus attractif, à la croisée de toutes les mobilités, le quartier va devenir une véritable nouvelle « porte d'entrée » du centre-ville au nord-est de Toulouse.

### → GUILLAUMET & JOLIMONT

Dans la continuité de Toulouse Euro Sud-Ouest, au pied de la butte de Jolimont, à l'emplacement du Centre d'Essais Aéronautique de Toulouse (CEAT), va naître le futur **ecoquartier Guillaumet** (voir notre article dans ce numéro).

Ce projet d'urbanisme s'avère être l'un des plus grands de l'agglomération avec ses **17 hectares** d'aménagements et ses **1200 logements**. La Cité Administrative de Toulouse et ses 1400 salariés, actuellement implantée en centre-ville, s'y installera.

En lien avec Toulouse Euro Sud-Ouest et le quartier Guillaumet, Tisséo a lancé un appel à projet urbain, dans le cadre "Dessine-moi Toulouse", pour transformer la station de métro Jolimont en véritable pôle d'échange multimodal. **Le projet « My Jolimont »** a été retenu.



Dans ce projet, il s'agit « d'offrir des services et des espaces de qualité aux riverains » c'est-à-dire de regrouper la station de métro et son environnement avec un réaménagement urbain.

Plusieurs projets sont programmés : mail piéton, travail sur la végétalisation de la zone avec un parc paysagé sous le viaduc. Mais également logements, supermarché participatif et coopératif ainsi qu'un Fab Lab sont proposés.

## → BROUARDEL - BEARNAIS

C'est un quartier résidentiel qui compte aujourd'hui de petites maisons toulousaines, des bâtiments industriels vieillissants et quelques immeubles de taille moyenne.



Situé entre le Canal du Midi et le Canal de Brienne et entre les Ponts-Jumeaux et Compans-Caffarelli, le quartier Brouardel-Béarnais va connaître un gros développement sur un périmètre de près de 12 hectares. Il va bientôt constituer un prolongement urbain vers le port de l'Embouchure.



Le projet porte sur trois îlots. Le plus gros appartient à la société Engie (sur l'îlot Sébastopol). C'est un énorme foncier qui est l'objet d'une réflexion globale, l'idée étant de densifier tout en désenclavant le quartier actuel, mais aussi de créer de nouveaux équipements pour les habitants.

Depuis quelques mois, sur les deux autres îlots du projet, les deux premiers immeubles sortent de terre : une résidence Eiffage (220 logements sur 7 bâtiments, 8 000 m<sup>2</sup>) pour Brouardel et une résidence Kaufman and Broad (24 460 m<sup>2</sup>) sur Béarnais.

# LES QUARTIERS DE L'AGGLOMERATION

- ▶ MONTAUDRAN
- ▶ LA CARTOUCHERIE
- ▶ MALEPÈRE
- ▶ PALÉFICAT

## → MONTAUDRAN : TOULOUSE AEROSPACE

C'est l'un des plus gros projets urbains de l'agglomération toulousaine qui porte sur 56 hectares.

Lancé il y a une dizaine d'années sur l'ancienne piste de l'aéropostale de Montaudran c'est un ensemble connecté (future 3<sup>e</sup> ligne de métro) et moderne aux portes de l'agglomération, mettant en avant l'innovation, la recherche, la culture, le sport et le développement de l'habitat.



Le projet Toulouse Aerospace s'accélère. Les premiers immeubles sont sortis de terre ces derniers mois et vont continuer de pousser en 2020 autour la « place centrale ».

Celle-ci constitue le point de ralliement du quartier. Elle est composée de logements, de commerces, de restaurants, mais aussi de lieux culturels et de loisirs (La Piste des Géants, Parc sportif, cinéma...). Les habitants trouveront ainsi dans le quartier tous les équipements et services indispensables au quotidien.

Environ 700 logements sont programmés autour de la place centrale. Les premiers logements seront livrés fin 2019.

## → LA CARTOUCHERIE

Projet phare de la Métropole, cet **écoquartier** a été pensé pour devenir un nouveau centre urbain, sur la rive gauche de la Garonne. En périphérie du quartier Saint-Cyprien et à proximité du CHU de Purpan, la Cartoucherie s'étendra sur **33 hectares**.



Son ambition est de permettre à ses habitants de concilier **développement durable avec le vivre ensemble innovant et participatif**.

Des **lieux de rencontres et de promenades** (pistes cyclables, cheminements piétons, esplanade, promenades jardinées) favoriseront le lien entre les résidents. **"Les Halles"** (fin des travaux 2020) seront de véritables lieux de vie, d'échanges et d'animations, qui combleront les attentes des résidents (restauration, co-working, bureaux, librairie, centre d'art, école de danse urbaine, salle de spectacle).

Desservis par le tramway, avec 2,6 km de pistes cyclables et accessible depuis la rocade, son emplacement est stratégique.

Le quartier de la Cartoucherie, entame la 2<sup>e</sup> phase de son chantier avec les logements (3500) et autres équipements du quartier. **La fin des travaux est prévue pour 2025**.

## → MALEPÈRE

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

Proche de pôles d'activités et de recherche majeurs, le sud-est de Toulouse est très attractif, et la demande de logements y est forte. Toulouse Métropole souhaite poursuivre l'urbanisation de ce faubourg qui compte seulement 800 habitants.



L'objectif est de faire émerger un quartier offrant tous les usages attendus par la population. Il comprendra, à terme, un centre et des îlots à la taille et aux formes variées avec logements (6500), activités, commerces et équipements publics : crèches, gymnase, bibliothèque, salle multi-activités, espace senior ainsi que deux groupes scolaires.

D'ici 2038, dans un périmètre de 113 hectares (dont 20 hectares prévus d'espaces naturels et sportifs), 12 000 à 15 000 nouveaux habitants s'installeront dans le quartier.

## → PALÉFICAT

Paléficat, connu comme le dernier quartier aux airs ruraux, situé au nord-est de la Ville rose, entre la route d'Albi, Borderouge et Launaguet, présente de nombreux aspects et attributs de la campagne.

Cette zone, couverte de champs et encore occupée par les emblématiques « Toulousaines », va voir la construction de nombreux immeubles organisés autour du château de Paléficat.

La transformation du quartier doit se faire progressivement jusqu'en 2030. Elle prévoit une opération immobilière qui sera bien plus importante que celle qui a été réalisée au sein de l'écoquartier de la Cartoucherie. Le projet urbain établi sur 96 hectares prévoit 6 720 logements, pouvant accueillir près de 20 000 habitants.

Le Conseil Départemental a souligné que des équipements et des services y seraient installés. Par exemple, un collège de 600 places à Paléficat-Grand Selve, il effectuera sa première rentrée en 2023.



# PROGRAMME MURMURES

Par PITCH PROMOTION

**BALMA** Quartier Vidailhan



Architecte : MFR. Crédit photo : Yam Studio.



Au cœur de la commune prisée de Balma, Pitch Promotion signe une nouvelle réalisation, véritable transition entre le dynamique quartier de Vidailhan et le futur quartier résidentiel Garrigue...

## → BIEN DANS SA VILLE

Vivante et animée, Balma possède tous les atouts pour se définir comme l'une des communes les plus prisées de Toulouse Métropole. Véritable bassin d'emploi, elle accueille de nombreuses entreprises de renom (Groupama, BPOC, AG2R, le futur campus Orange...). Cette adresse au cadre exceptionnel et paysager dévoile une qualité de vie idéale. À deux pas, les habitants profitent des commerces et services, ainsi que des transports en commun. Toulouse et ses alentours sont desservis par le métro ligne A (station « Balma-Gramont » à 10 minutes à pied) et les lignes de bus du réseau Tisséo, en pied d'immeuble. Cet emplacement privilégié simplifie le quotidien de toute la famille avec un accès rapide au centre commercial Espace Gramont, aux écoles et infrastructures sportives.

## → L'ESPRIT VILLAGE REVISITÉ

En lisière de l'avenue Georges Pompidou, « MURMURES » s'invite en harmonie dans son quartier avec un petit ensemble de 10 immeubles d'au plus 3 étages. Les matériaux locaux (brique, tuile) sont mis à l'honneur dans leur forme la plus naturelle. Entre chaque îlot, des respirations végétalisées créent des filtres naturels. L'accès individualisé à certains appartements conforte le caractère intimiste de la résidence, pour vivre « comme en maison ». L'aménagement paysager accompagne l'architecture de la résidence. Un lieu que chacun s'approprie, fait de jardins potagers participatifs, de venelles, de voies piétonnes, et où nature et architecture offrent des vues imprenables sur le grand paysage.

## → LE CONFORT AU RDV

Chaque appartement du 2 au 5 pièces s'inscrit dans une conception moderne de l'habitat au service du bien-être.

### ► Lancement commercial du T2 au T5

- Livraison prévisionnelle : à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2022
- Notaire : M<sup>e</sup> Stéphanie CAUHAUPE, Toulouse.
- Architecte : MF.

### À PROXIMITÉ

- Restaurants, Commerces de proximité, Centre commercial Auchan Gramont
- Maison de quartier Vidailhan
- Groupe scolaire Josée Cabanis (école primaire), crèche
- Sports & loisirs : nombreuses infrastructures et associations sportives

### LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée contrôlée par lecteur de badge Vigik et visiophone
- Portes palières équipées de serrures de sûreté 3 points A2P\* avec cylindre européen
- Parking en sous-sol
- Ascenseur
- Chauffage individuel au gaz
- Larges baies à double vitrage
- Volets roulants à commande électrique
- Carrelage grand format, Parquet dans les chambres
- Salles de bains ou salles d'eau équipées : radiateurs sèche-serviettes, meuble vasque, miroir et bandeaux lumineux, robinetterie mitigeuse, faïence
- Placards intégrés et aménagés

### TRANSPORTS

- Bus lignes 51, 102, 106, 72
- Métro ligne A station « Balma-Gramont »
- Accès rapide à la rocade (sorties 15 et 16)



### CONTACT

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



## LA NOTE FISCALE

# LOI DE FINANCES 2020 & INCIDENCES FISCALES



Mon Patrimoine Neuf analyse dans le projet de Loi de Finance 2020 les axes importants qui auront un impact direct sur la gestion de votre patrimoine et leurs incidences fiscales.

## → BAISSE MAJEURE DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

Le projet de Loi de Finances pour 2020 prévoit une baisse inédite de l'impôt sur le revenu (IR) pour alléger substantiellement l'effort fiscal des classes moyennes et populaires.

La 1<sup>re</sup> tranche du barème sera abaissée de 14 % à 11 % et le reste du barème sera ajusté afin de concentrer les gains de cette mesure sur les ménages les plus modestes. Au total, 16,9 millions de foyers fiscaux connaîtront une diminution de leur impôt sur le revenu d'environ 300 € :

+ 12,2 millions de foyers relevant de la première tranche du barème à 14 % avec une diminution estimée en moyenne à 350 € par foyer fiscal.

- + 4,7 millions de foyers relevant de la tranche à 30 % avec une diminution estimée en moyenne à 125 € pour un célibataire (250 € pour un couple).

Concrètement, grâce au prélèvement à la source, cette réforme du barème de l'impôt sur le revenu se traduira par un allègement d'impôt pour les français concernés dès janvier 2020.

Un simulateur, disponible en ligne sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr), vous permet dès à présent d'estimer le montant de l'impôt que vous paierez sur vos revenus 2020.

### NOUVEAU BARÈME D'IMPOSITION

Fraction du revenu imposable	Taux d'imposition
De 10 064 € à 27 794 €	11%
De 27 794 € à 74 510 €	30%
De 74 510 € à 157 806 €	41%
Au delà de 157 806 €	45%

## → SIMPLIFICATION DE LA DÉCLARATION DE REVENUS

À partir de 2020, certains foyers fiscaux n'auront plus l'obligation de souscrire et de transmettre leur déclaration de revenus. Il s'agit notamment des ménages dont la déclaration pré-remplie de revenus mise à disposition chaque année par l'Administration ne nécessite ni compléments, ni modifications. Il sera toutefois possible de procéder à une déclaration classique pour signaler des changements.

L'obligation déclarative des revenus perdura selon les modalités habituelles pour les contribuables inconnus par l'Administration ou pour ceux dont elle ne dispose pas de suffisamment de données exactes et exhaustives (travailleurs indépendants, titulaires de revenus fonciers...).

## → POURSUITE DE LA BAISSE DE LA TAXE D'HABITATION

Pour 80 % des français, la Taxe d'Habitation sur la résidence principale sera supprimée en 2020, après avoir été allégée de 30 % en 2018 et de 65 % en 2019.

Pour les 20 % des foyers restants, l'allègement sera de 30 % en 2021 puis de 65 % en 2022. En 2023, plus aucun foyer ne paiera de taxe d'habitation sur sa résidence principale.

Qu'est-ce que la réforme de la taxe d'habitation ?

Dans la lignée de la loi de finances pour 2018, le projet de loi de finances pour 2020 prévoit la suppression totale et définitive de la Taxe d'Habitation sur les résidences principales. Pour 80 % des foyers fiscaux, la Taxe d'Habitation sera définitivement supprimée en 2020, après avoir été allégée de 30 % en 2018 puis de 65 % en 2019.

Pour les 20 % des ménages restants, l'allègement sera de 30 % en 2021, puis de 65 % en 2022.

En 2023, plus aucun foyer ne paiera de Taxe d'habitation sur sa résidence principale.

## → QUI POURRA BÉNÉFICIER DE LA BAISSE / SUPPRESSION DE LA TAXE D'HABITATION EN 2020 ?

En 2020, si votre revenu fiscal de référence de 2019 ne dépasse pas un seuil, vous n'aurez pas à payer la Taxe d'Habitation.

Cependant, si votre revenu fiscal est légèrement supérieur à ce seuil, vous pourrez bénéficier (comme en 2019) d'un dégrèvement dégressif.

### PLAFOND DE REVENUS POUR BÉNÉFICIER DU DÉGRÈVEMENT DE LA TAXE D'HABITATION

(Avis d'impôt 2020 sur les revenus de 2019)

Nombre de part(s) (quotient familial)	Revenu fiscal de référence à ne pas dépasser pour pouvoir bénéficier d'un DÉGRÈVEMENT DE 100 %	Revenu fiscal de référence à ne pas dépasser pour bénéficier d'un DÉGRÈVEMENT DÉGRESSIF
1	27 432 €	28 448 €
1,5	35 560 €	37 084 €
2	43 688 €	45 720 €
2,5	49 784 €	51 816 €
3	55 880 €	57 912 €
3,5	61 976 €	64 008 €
4	68 072 €	70 104 €
4,5	74 168 €	76 200 €
5	80 264 €	82 296 €

### RAPPEL DU CALCUL DU QUOTIENT FAMILIAL

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



# PROGRAMME NOVA'LÈZE

Par IMODEUS

📍 LABARTHE-SUR-LÈZE

## + 49 Appartements du T2 au T4

T2 à partir de 141 000 €  
T3 à partir de 187 000 €  
T4 à partir de 274 000 €

- Livraison prévisionnelle : à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2020
- Notaire : Pierre SALETES - Toulouse
- CB Architecte M<sup>r</sup> Bourthoumieux



## → LA SITUATION

Située à 19 km au sud de Toulouse, dans la Vallée de la Lèze, aux abords de l'Ariège, la commune de Labarthe-sur-Lèze se plaît d'un environnement privilégié et d'une vie associative riche qui contribuent à la vitalité et au dynamisme de la ville.

Intégrée dans le Muretain Agglo (2<sup>e</sup> communauté de la Haute-Garonne forte de 120 000 administrés), elle bénéficie d'une mutualisation de services, des parcs industriels et artisanaux, implantés dans les bassins d'emploi de Muret et Portet-sur-Garonne. La population labarthaise est estimée à 5 650 habitants.

Avec plus de 40 commerces, des structures administratives essentielles, de nombreux équipements sportifs, de loisirs et de culture, Labarthe-sur-Lèze, dotée d'une beauté de commune traditionnelle, vous offre tous les services d'une grande ville.

## → LA RÉSIDENCE

C'est dans un emplacement direct, sur l'avenue du Lauragais, que la résidence Nova'Lèze vous ouvre ses portes. Idéalement située, elle profite d'un retrait intimiste et serein, en marge de l'axe principal desservant le cœur de ville.

Cette résidence à taille humaine offre un confort de vie pratique, proche de tous les commerces, établissements scolaires, des crèches et des infrastructures administratives, sportives et de loisirs.

Au sein du quartier, la Promenade La Bréda Di Piave, aire verdoyante du centre ville, offre des moments de détente sportive grâce à son Tennis-Club et son stade longeant le ruisseau de l'Ayguère. L'aire de loisirs "Les Bords de Lèze", accessible en 5 minutes en vélo, est un départ de sentiers de randonnée. Elle propose également un parcours santé, des aires de pique-nique et un bois.

À 4 minutes à pied, la médiathèque Françoise Giroud foisonnante d'un réel dynamisme culturel, s'invite ponctuellement au marché de plein-vent, Labarthe-sur-Lèze a tout pour vous plaire !

La résidence répond aux normes acoustiques et thermiques de la réglementation RT2012 et satisfait aux exigences du Grenelle de l'environnement, ce qui contribue à limiter votre consommation d'énergie. Ces performances modernes allient économies d'énergie et geste pour l'environnement.

Découvrez des prestations de qualité et des matériaux durables au service de votre confort !

## À PROXIMITÉ

- Écoles primaires et crèche à moins de 500 m.
- Collège à 1,6 km, Lycée 7,6 km
- Université Paul Sabatier à 19,10 km
- Marché, commerces de proximité et supermarché à moins de 500 m.
- à moins de 500 m. : espace culturel "F. Mitterrand", médiathèque "Françoise Giroud", la Halle des Sports, club de tennis, club de dojo
- EMPLOI : à 8 km Z.A. "Porte de Muret" à 11 km Z.C. de Portet à 14 km Z.A de Francazal à 25 km zone Airbus, site Louis Bréguet de Saint-Martin-Du-Touch

## LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée avec interphone
- Parkings nominatifs
- Extérieurs paysagers
- Cuisine aménagée
- Carrelage grès 40 x 40 cm
- Chaudière individuelle gaz à condensation
- Volet roulant électrique sur porte séjour cuisine
- Salle de bain aménagée Meuble vasque avec miroir, éclairage par bandeau ou spots lumineux, sèche-serviette
- CHAMBRE : Revêtement stratifié
- Placards aménagés Étagères, penderies, portes coulissantes



## CONTACT

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



ECOLABEL

# COMPRENDRE LA RT2012

## (RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012)



RT2012 ? Ce nom revient dans le vocabulaire des logements neufs mais connaissez-vous les grands principes, les avantages et les contraintes de cette norme écologique du bâtiment ?

Mon Patrimoine Neuf fait un focus sur la réglementation RT2012 pour vous permettre de mieux la comprendre.

### EN BREF

Depuis le 1<sup>er</sup> 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**.

Précisément, **elle réduit d'à peu près par 3 la consommation d'énergie primaire** (énergie que l'on trouve dans la nature et qui est transformée en énergie secondaire : électricité, chaleur, etc.).

DE 150 KWH/M<sup>2</sup>/AN EN 2005  
→ À MOINS DE 50 KWH/M<sup>2</sup>/AN,  
hors transport et fabrication de l'énergie primaire, pour les nouvelles constructions.

On constate ainsi que les Bâtiments Basse Consommation (BBC) se généralisent (ils correspondent à la norme RT2012) et on devrait voir apparaître au fur et à mesure, un nouveau type de bâtiments écologiques de Haute Performance Énergétique (HPE).



CONSOMMATION D'ÉNERGIE  
> 50 KWH/M<sup>2</sup>/AN  
PERMET UNE RÉDUCTION  
DES DÉPENSES HABITATION  
JUSQU'à 250€/ANNUEL

### → SON HISTOIRE

À la fin des années 70, avec la prise de conscience évidente du réchauffement climatique et la volonté de développement durable, les autorités décident de réviser la réglementation et d'imposer des normes plus strictes avec pour objectif de réduire d'avantage la consommation énergétique des bâtiments.

Le Grenelle de l'environnement de 2007, grand rendez-vous du développement durable de la fin des années 2000, invite au débat de nombreux professionnels, et de cette réflexion émerge une nouvelle réglementation.

Au cœur des nouvelles règles imposant toujours plus de performances énergétiques et le développement des constructions neuves « basse consommation » (BBC), la RT2012 entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et s'impose comme LA norme incontournable de toutes les constructions neuves.

### 2. LA MAÎTRISE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES (CEP)

Cela se fait par le **calcul des besoins en énergie** qui permet de définir la consommation maximale d'énergie d'un bâtiment. **La consommation conventionnelle d'énergie maximale (cep max)** est de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Cependant, quelques aménagements spécifiques peuvent avoir lieu en fonction du type de bâtiment, sa situation géographique, etc.

### 3. LE RESPECT DU BIEN-ÊTRE (TIC)

Même s'il faut **conserver la chaleur en hiver, il faut la faire sortir en été (ou bien ne pas la faire rentrer)**.

Ce troisième axe réfléchit donc au **confort des habitants** durant la période estivale. Cela se fait par la valorisation des **protections solaires, de l'inertie et de la conception de l'habitat**.



### RT2012, SES PRINCIPES

Afin de garantir une consommation d'énergie respectueuse, la mise en application de la RT2012 nécessite principalement une conception réfléchie du bâtiment répondant à 3 exigences de performances et 3 calculs :

#### 1. LA PERFORMANCE GLOBALE DE L'HABITATION (BB10)

Elle mesure la **qualité de l'habitation et de l'isolation**.

La conception d'une maison doit être étudiée bien en amont pour permettre de profiter au mieux de l'emplacement. Ainsi, les pièces habitées sont placées au Sud, tandis que le garage se trouve au Nord. **Tout doit être fait pour que la maison puisse être au maximum autonome en énergie** (isolation, baies vitrées au sud, protection contre le froid au Nord, etc.).

### FINANCIÈREMENT, QUELLES ÉCONOMIES ?

Au-delà des performances énergétiques, l'application de la RT2012 permet des économies non négligeables.

Alors qu'une construction neuve mal isolée risque de coûter jusqu'à 1800 € chaque année à son propriétaire, une maison basse consommation, respectant les principales règles de la réglementation thermique permet de réduire les dépenses de 250 € environ.

En construisant mieux et de façon plus réfléchie, l'application de la réglementation peut être une réelle opportunité de générer des économies non négligeables.

À noter : 50kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie ce n'est pas forcément très parlant. Prenons le cas d'une maison type française de 125 m<sup>2</sup> qui consomme 50 kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire.

= La consommation maximale d'énergie (théorique) par an est donc de  $50 \times 125 = 6250$  kWh (correspondant à 0,55 tonnes de pétrole qui correspond à 4 barils de pétrole).



ECOLABEL

# LE NOUVEAU LABEL ÉNERGÉTIQUE E+ C-



Parmi la multitude de labels énergétiques et autres normes dans le secteur de l'immobilier neuf, la confusion règne ! Mon Patrimoine Neuf fait un focus sur le nouveau Label Énergie + Carbone -, lancé par l'État pour généraliser les bâtiments à énergie positive et à faible empreinte carbone.

Suite à l'accord de Paris à l'occasion de la COP 21, l'État et les acteurs de la construction se sont engagés à produire des bâtiments à

**énergie positive et bas carbone**, cette décision est sans précédent.

Le nouveau Label « Bâtiments à Energie Positive et Réduction Carbone » a donc été lancé officiellement le 17 novembre 2016 par le Ministère du Logement.

Ce label a pour but de contribuer à la lutte contre le changement climatique pour la construction neuve. Il ne s'agit plus uniquement de performance énergétique puisqu'il concerne également la « **performance environnementale** » des bâtiments. De la même manière que les labels énergétiques

ont permis de faire évoluer la réglementation et d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, le Label « Bâtiments à Energie Positive et Réduction Carbone » devrait, in fine, contribuer à tendre vers la **généralisation des bâtiments bas carbone**.

## → COMMENT ÇA MARCHE ?

Ce label d'État repose sur une nouvelle méthode de calcul et de nouveaux indicateurs visant à **évaluer la performance énergétique et environnementale des bâtiments selon les critères « Bilan Bepos » et « Carbone »**.

Le nouvel indicateur « **Bilan Bepos** » (Bilan énergétique du bâtiment à énergie positive) correspond à la consommation d'énergie primaire\* non renouvelable du bâtiment, diminuée de la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction (quantité d'énergie photovoltaïque exportée).

La capacité du bâtiment à consommer l'énergie qu'il produit est ainsi prise en compte.

*Énergie primaire : énergie que l'on trouve dans la nature et qui est transformée en énergie secondaire : électricité, chaleur, etc.*

Une des nouveautés consiste également à introduire dans le bilan énergétique, les autres usages immobiliers et mobiliers non pris en compte dans la réglementation thermique RT 2012.

Afin de tenir compte de la spécificité des différentes typologies de bâtiment, des usages et des facteurs géographiques, **4 niveaux sont prévus** :

+ **Énergie 1 à 4 = d'un niveau de base accessible jusqu'à un bâtiment avec un bilan énergétique nul.**

Pour la performance environnementale :

+ **La nouveauté repose sur une analyse du cycle de vie qui portera sur un calcul des émissions de gaz à effet de serre**, d'une part sur la totalité du bâtiment, et d'autre part sur l'ensemble de produits de construction et des équipements du bâtiment.

+ **Deux niveaux maximaux Carbone 1 et Carbone 2 sur une durée de vie de 50 ans** ont été retenus par les pouvoirs publics.

## → COMMENT L'OBTENIR ?

Seuls les organismes certificateurs en convention avec l'Etat peuvent délivrer ce label.

Ce label est d'ores et déjà intégré dans le référentiel NF Habitat, ainsi que :

- + La prise en compte du label pilote BBCA 2016 (Bâtiment Bas Carbone) ;
- + La création du niveau Bonus de constructibilité pour les projets répondant à des critères d'exemplarité énergétique, ou d'exemplarité environnementale, ou étant considérés comme à « énergie positive ».

## → LES AVANTAGES DE CE LABEL

- + Préparer la construction des bâtiments performants aux « standards » de demain. La filière du bâtiment fait ainsi un pas de plus vers l'adoption de technologies et de procédés respectueux de l'environnement ;
- + Valoriser un actif immobilier pour la location ou la vente ;
- + Bénéficier du bonus de constructibilité prévu par le décret n° 2016-856 du 28 juin 2016.

## → ANALYSE APRÈS 2 ANS DE VIE DU LABEL

En novembre 2018, **5 % des demandes de certification de logements incluent le label E+C-**, soit près de 200 opérations.

C'est un niveau encore assez marginal, mais qui révèle un intérêt croissant pour ce nouveau label.

De nouvelles façons de faire, une méthodologie à assimiler, des solutions techniques à trouver, des coûts supplémentaires à supporter... les professionnels ont encore besoin de temps d'appropriation pour se lancer massivement dans ce label.



# PROGRAMME TERRA VERDE

Par BELIN PROMOTION

TOULOUSE Pechabou

- + 46 appartements
- 3 maisons
- + Du T2 au T4,  
à partir de 122 350 €
- Livraison prévisionnelle :  
2<sup>e</sup> trimestre 2021
- Notaire : M<sup>e</sup> Nathalie Bayle,  
Castanet Tolosan
- Architecte : Ampm Architecte  
et Urbanisme



## → PECHABOU, LA "GREEN TOUCH" DU SUD TOULOUSAIN

À 10 km de Toulouse, Pechabou offre un cadre de vie rare et privilégié. La commune offre une vie plus douce tout en étant connectée rapidement à l'effervescence toulousaine et aux zones d'emploi de Labège Innopole et des autres parcs d'activités du sud de Toulouse.

Perchée au sommet d'une colline dominant l'Hers et offrant de beaux points de vue sur les coteaux du Lauragais, Pechabou est traversée par le Canal du Midi classé au patrimoine mondial de l'Unesco.

Au cœur de la ville, une halle typique du XVIII<sup>e</sup> siècle lui offre un caractère authentique où les belles briques en terre cuite sont sublimées. Il faut dire que Pechabou est l'une de ces dernières villes de charme où les habitants se connaissent et prennent plaisir à se rencontrer au marché tous les samedis matins.

## → L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL AU NATUREL

La résidence Terra Verde s'insère en douceur dans son environnement. Ses 46 appartements du 2 au 4 pièces sont répartis sur deux bâtiments en R+3 auxquels s'ajoutent 3 maisons de ville avec jardin privatif afin de composer un ensemble résidentiel harmonieux à taille humaine.

Les espaces paysagers occupent une place prédominante et ont été travaillés avec le plus grand soin. Une centaine de végétaux : arbres, massifs floraux et arbustes seront ainsi plantés.

Ici, le végétal est omniprésent.

Comme dans un cocon en fond de parcelle, les 3 maisons de ville offrent des espaces de vie confortables adaptés à la vie des familles d'aujourd'hui. Équipées de garage, terrasse et jardin, ces maisons de ville feront vivre des jours heureux à votre famille.

## → DES APPARTEMENTS LUMINEUX

Ouvrez grand vos fenêtres, laissez-vous porter par le souffle du vent, respirez profondément... Vivez Terra Verde.

Les appartements et les maisons de ville de la résidence Terra Verde ont été pensés pour profiter pleinement de la nature qui s'éveille sous vos yeux. Équipés de loggias, terrasses ou jardins, les logements sont tous ouverts sur l'extérieur afin de vivre des instants privilégiés en famille ou entre amis.

Les espaces intérieurs sont généreux et offrent de belles prestations pour satisfaire votre confort de vie.

## À PROXIMITÉ

- Pharmacie, cabinet médical,
- Crèche, écoles maternelle et élémentaire
- Médiathèque municipale
- Équipements sportifs
- BASSIN D'EMPLOIS :  
Labège Innopole  
Parc du Canal  
Agrobiopole  
Parc de la Masquère  
Deyme Les Monges  
Campus Paul Sabatier



## LES + DU PROGRAMME

- Résidence à taille humaine avec espaces paysagers
- Résidence sécurisée par vidéophone
- 2 places de stationnement par logement\*
- Halls d'entrée élégants décorés par l'architecte
- Ascenseurs
- Salles de bains aménagées et contemporaines
- Cuisines équipées et aménagées \*
- Volets roulants électriques avec centralisation\*
- Jardins à usage privatif ou belle terrasse

\*pour certains appartements

## CONTACT

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



## TOUT SAVOIR

# INVESTIR DANS L'IMMOBILIER GRÂCE À LA LOI PINEL

Dispositif de défiscalisation immobilière mis en place par l'État en 2014, ayant pour objet principal d'aider à restaurer le marché de l'immobilier, la loi Pinel offre de nombreux avantages à ceux qui désirent investir.

Mon Patrimoine Neuf fait le point sur les conditions et obligations à respecter pour en bénéficier.

### POURQUOI ACHETER EN LOI PINEL ?

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

## LA LOI PINEL EN BREF



### 1. ACHAT D'UN BIEN NEUF

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



### 2. VERSEMENT PAR L'ÉTAT DE 12% À 21% du prix du bien

à l'investisseur sous forme de réduction d'impôt selon la durée de location choisie



### 3. LOCATION DU LOGEMENT pendant 6, 9 ou 12 ans

**Et PERCEPTION DE LOYERS**  
Encadrement du locataire pendant la durée de la défiscalisation

#### → L'abattement fiscal et les loyers perçus financent tout ou partie des mensualités.

La loi Pinel est valable à raison de deux acquisitions par an dans la limite globale de 300 000 € par foyer fiscal.

Elle n'est pas cumulable sur un même bien avec les dispositifs Scellier, Robien, ZRR, résidences hôtelières, loi Bouvard, loi Girardin, loi Malraux et Monuments historiques.

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

*Exemple sur 9 ans :*

*Prix de revient : 300 000 €*

*Réduction d'impôt : x 18 % 54 000 €  
sur 9 ans soit 6 000 € par an*

### QUI PEUT INVESTIR EN LOI PINEL ?

Tous les contribuables français résidant en France et payant leurs impôts en France peuvent bénéficier des dispositions de la loi Pinel pour réduire leur imposition.

Le cas des expatriés n'est pas encore tranché par le gouvernement pour cette nouvelle loi.



### QUELLE DEFISCALISATION POSSIBLE ?

Les anciens dispositifs de défiscalisation immobilière comme Scellier et Duflot ne proposaient qu'une réduction d'impôts de 13 % ou 18 %.

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

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

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

#### *Exemple*

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

- 18 000 €, soit 3 000 € par an  
*si vous louez votre bien neuf pendant 6 ans*
- 27 000 €, soit 3 000 € par an  
*si vous louez votre bien neuf pendant 9 ans*
- 31 500 €, soit 3 000 € par an durant 9 ans,  
*puis 1 500 € par an durant 3 ans si vous louez votre bien neuf pendant 12 ans.*

### QUELLES CONDITIONS & OBLIGATIONS À RESPECTER ?

#### Les conditions financières propres au dispositif Pinel pour investir dans le neuf :

- + L'investissement ne doit pas dépasser la somme de 300 000 €.
- + L'investissement doit être de 5 500 € par m<sup>2</sup> maximum.
- + Les investissements sont limités à 2 par an dans la limite des 300 000 €.
- + La réduction d'impôt est inclue dans le plafond des niches fiscales limitées à 10 000 € par an et par foyer.
- + La réduction d'impôt ne peut être reportée d'une année à l'autre.

#### Les obligations imposées par la Loi Pinel pour louer un bien :

- + Louer le bien nu au titre de résidence principale du locataire pendant une durée minimale de 6 ans ou 9 ans (selon le choix initial de l'investisseur).
- + La durée d'engagement de location choisie lors de la première déclaration peut être de 6 ou 9 ans. (Cette durée initiale ne peut être écourtée mais peut être prorogée par période triennale jusqu'à 12 ans).
- + Louer le bien dans les 12 mois suivants la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure.
- + Ne pas laisser le logement vacant plus de 12 mois consécutifs au cours de la période d'engagement de location.
- + Le locataire ne doit pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur.
- + Respecter des plafonds de loyers selon la localisation du logement.
- + Respecter des plafonds de ressources des locataires.
- + Acquérir un bien sur les zones A, A bis, B1, éligibles au dispositif Pinel.

## QUELS MODES D'ACQUISITION POSSIBLES ?

En plus de l'acquisition classique, il est possible d'investir dans ce dispositif sous 2 autres formes :

### SCI en loi Pinel :

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI), le contribuable peut alors bénéficier de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient, correspondant à ses droits sur le logement.

### Indivision en loi Pinel :

Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient, correspondant à ses droits dans l'indivision.

## COMMENT FINANCER UN PROJET EN LOI PINEL ?

La loi autorise que le logement soit acquis via un prêt immobilier. L'organisme de financement ou la banque restent au choix de l'investisseur, le logement peut également être financé à l'aide de fonds propres.

Dans les deux cas, la défiscalisation s'applique sur le prix de revient.

## → QUELS SONT LES PLAFONDS À RESPECTER ?

### Plafonds de loyers

Des plafonds de loyers doivent être respectés pour des baux conclus en 2017.

Ces plafonds sont modulables selon un coefficient de minoration ou de majoration (logement supérieur ou inférieur à 63 m<sup>2</sup>).

► Pour les logements ≤ 38 m<sup>2</sup> : majoration des loyers de 20%.

► Pour les logements entre 39 m<sup>2</sup> et 63 m<sup>2</sup> : majoration des loyers de 0% à 19%.

► Pour les logements ≥ 63 m<sup>2</sup> : minoration des loyers de 1% à 30%.

### Plafonds de ressources des locataires ?

Les revenus fiscaux de référence correspondant à ceux de l'année N-2

	Zone A Bis	Zone A	Zone B1 TOULOUSE
Personne seule	38 236 €	38 236 €	31 165 €
Couple	57 146 €	57 146 €	41 618 €
Personne seule ou couple avec :			
1 enfant à charge	74 912 €	68 693 €	50 049 €
2 enfants à charge	89 439 €	82 282 €	60 420 €
3 enfants à charge	106 415 €	97 407 €	71 078 €
4 enfants à charge	119 745 €	109 613 €	80 103 €
Personne à charge supplémentaire	+ 13 341 €	+ 12 213 €	+ 8 936 €



### PRINCIPE D'INVESTISSEMENT AVEC RÉDUCTION D'IMPÔT PINEL

(Simulation variable au cas particulier de chaque foyer)

Acquisition d'une villa T4 à Toulouse en pleine propriété dans le quartier St Simon / La Ramée, de 83m<sup>2</sup> avec terrasse, jardin et 2 stationnements.

#### Prix d'achat de 290 000 €

Frais d'acte d'acquisition (estimation 2,5%) : 7 250 €  
Montant global de l'investissement : 297 250 €

#### Loyer mensuel : 886 € (hors charges)

#### RÉDUCTION D'IMPÔT :

- 6 ans (12%) = 35 670 €
- 9 ans (18%) = 53 505 €
- 12 ans (21%) = 62 423 €

#### FINANCEMENT PAR PRÊT BANCAIRE

**AMORTISSABLE = 1 380 € /mois**

Prêt sur 20 ans, taux 1,15% - hors assurance

#### SUR 20 ANS

**79,22 % LOCATAIRE** (loyers)  
**21% L'ÉTAT** (réduction d'impôts)

#### SUR 12 ANS

**46,50 % LOCATAIRE** (loyers)  
**21% L'ÉTAT** (réduction d'impôts)

Reste à votre charge, la différence entre la réduction d'impôt et la participation du revenu locatif. À cela il faudra ajouter les charges et frais inhérents à la gestion et aux obligations de l'investissement.



## INVESTIR À TOULOUSE ?

Toulouse vit un essor important depuis quelques années. On recense 60 000 nouveaux arrivants en 10 ans, et la population de la Ville Rose pourrait dépasser Lyon et atteindre les 500 000 habitants d'ici 2020.

Cette croissance est liée à plusieurs facteurs : un cadre de vie idéal, à mi-chemin entre mer et montagne, et un bassin d'emploi très dynamique, la technopole séduit chaque année de nombreuses entreprises et start-up.

Rappelons-le, Toulouse est la capitale de l'industrie aéronautique, mais également très attractive dans les domaines de la chimie industrielle et des technologies de l'information.

Les investisseurs qui ont fait le choix de la métropole toulousaine profitent ainsi d'une forte tension locative : les ventes de logements neufs représentent plus de 7 700 actes en 2017 dont 67 % à titre d'investissement locatif.

Le prix du m<sup>2</sup>, tous types de biens confondus, y est de 2 714 € (> 2 707 € pour un appartement et de 3 039 € pour une maison). Un prix encore abordable au regard d'autres grandes métropoles françaises.

Les quartiers de Saint-Agne, Saint-Cyprien, ou encore les berges de la Garonne, très prisés des étudiants et des jeunes cadres dynamiques, restent des valeurs sûres où investir à Toulouse.



## TOUT SAVOIR

# L'ACHAT EN VEFA

(VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)



Mon Patrimoine Neuf vous expose les différentes étapes de l'acquisition en VEFA. Ce mode rassemble toutes les garanties, obligations et ainsi sécurise l'acquéreur de l'achat immobilier d'un bien en l'état futur d'achèvement.

Ce mécanisme français inspire de nombreux pays pour son modèle sécuritaire et protecteur auprès de l'ensemble des intervenants et des acquéreurs.

### → LE PRINCIPE

L'article 1603-3 du Code Civil reproduit à l'article L 261-3 du Code de la Construction et de l'Habitation disposent que la VEFA est un « contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

À la lecture de ce texte, nous pouvons souligner les **3 principes clés de la VEFA** :

- + **le transfert de la propriété**
- + **le fractionnement du prix**
- + **le vendeur reste maître de l'ouvrage**

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

La seconde caractéristique est **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. La loi a très largement encadrée la question du prix pour le secteur dit « protégé », le secteur du logement. Ainsi le prix et les modalités de paiement doivent être clairement identifiés dans le contrat de vente.

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

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

### → LA GFA (GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT)

Le promoteur ne pourra lancer son opération qu'après avoir obtenu la GFA.

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

Ce système permet à la banque de centraliser tous les mouvements de trésorerie entrants-sorts, et ainsi d'en garantir la solvabilité à tout les intervenants, et la livraison aux acquéreurs d'un achèvement conforme à la réglementation et au permis de construire.

### → LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE OU CONTRAT DE RÉSERVATION

L'achat en VEFA se décompose en deux parties : **la réservation** d'une part et **la vente authentique** d'autre part.

**Ce contrat préliminaire est le déclencheur de l'acquisition.** Il permet de démarrer le process d'achat et lie le futur acquéreur au promoteur.

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

### LES CONDITIONS GÉNÉRALES :

#### → Désignation des parties

Acquéreur(s) (personne physique ou morale) et constructeur professionnel

#### → Désignation du/des biens(s) réservés

#### → Conditions de paiement de la vente

Présentation d'un tableau échéancier reprenant les appels de fonds qui seront demandés à partir de l'acte authentique chez le notaire. Le premier versement du prix se fait au notaire, les suivants iront directement sur le compte centralisateur de la banque ayant délivrée la GFA.

Exemple d'échéancier de paiement :

Signature du contrat	5%
Ouverture du chantier	30%
Achèvement des fondations	35%
Première dalle béton	55%
Mur en élévation	65%
Hors d'eau	70%
Menuiseries extérieures posées	85%
Achèvement cloisons	89%
Mise à disposition	100%

#### → Le Financement

Conditions de délai de financement : Le réservataire (acquéreur) doit s'engager à fournir dans un délai précis dans cet article un financement au réservant (vendeur).

#### → Le Dépôt de Garantie

Art L 271-1 et R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un dépôt de garantie est exigible au réservataire.

Son montant est fixé en fonction du délai prévu entre la date du contrat de réservation et la signature de l'acte définitif de vente. Il ne peut généralement pas dépasser les plafonds suivants :

- 5% du prix quand le délai est inférieur à un an,
- 2% si ce délai est compris entre un an et deux ans,
- Au-delà, aucun dépôt de garantie ne peut vous être demandé.

Le dépôt de garantie est versé sur un compte ouvert au nom de l'acquéreur chez le notaire ou dans l'établissement financier.

*En pratique, un montant entre 1500€ et 2500€ est demandé, venant en déduction du prix de vente.*

#### → Délai de réalisation de la vente

Sont exposées dans ce paragraphe les obligations des deux parties dans le bon respect des délais de réalisations de la vente.

**+ Délai prévisionnel d'exécution des travaux**

Sont exposées dans ce paragraphe les obligations de délais d'exécution et de mise à disposition des biens réservés.

**+ Mise à disposition du logement**

Conditions de mise à disposition du logement, exigibilité du solde du prix et livraison.

**+ Information des performances énergétiques**

Dénomination de la réglementation en vigueur et des performances énergétiques de l'immeuble.

**+ Dispositions légales**

Citation des articles obligatoires du Code de la Construction et de l'Habitation régissant ce contrat.

**+ Garanties légales**

- Garantie Financière d'Achèvement (*articles R 261-21, R 261-22 et L261-10-1 du code de la Construction et de l'habitation*)
- Garantie des vices apparents (*articles 1642-1 et 1648 alinéa 2 du Code Civil*)
- Garantie biennale (*article 1792-3 du Code Civil*)
- Garantie décennale (*article 1792 et 1792-2 du Code civil*)

**+ Protection des données à caractère personnel**

La loi du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles a modifié la loi « Informatique et Libertés » pour l'adapter aux dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), applicable partout en Europe depuis le 25 mai 2018.

**+ Modèle de Formulaire de rétractation**

Conformément aux articles L 271-1 et L 272-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, une faculté de rétractation profite au réservataire durant une période de dix jours, à compter du lendemain ouvré de la première présentation de la lettre recommandée comprenant le contrat de réservation.

## LES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**+ Informations sur le(s) Réservataire(s) :**

Etat(s) civil(s), coordonnées, situation matrimoniale, ressources...

**+ Informations sur les biens réservés :**

Résidence, programme, lot(s), superficies, annexes, fractions du prix de vente HT / TTC

**+ Financement :**

Détails et précisions du financement, comptant ou par emprunt (si emprunt, détail des apports, du reste à financer, du taux et de la durée).

**+ Désignation du dépôt de garantie**

**+ Désignation du Notaire**

**+ Date de livraison**

## LE DESCRIPTIF TECHNIQUE

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

## LES PLANS DES LOTS

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

## L'ÉTAT DES RISQUES

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

# LES ÉTAPES DE L'ACHAT EN VEFA

## RÉSERVATION

**1** Aller / Retour du contrat de réservation Client <> Promoteur

## RÉCEPTION DU CONTRAT DE RÉSERVATION

**2** Délai de réflexion de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation du recommandé avec accusé de réception.

## ENGAGEMENT

**3** À la fin du délai de réflexion, l'acquéreur s'engage à réaliser la vente.

## CONSTITUTION DU FINANCEMENT

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

## RÉCEPTION DES OFFRES DE PRÊTS

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

## RÉCEPTION DU PROJET D'ACTE

**6** Le Notaire ayant reçu le financement notifie l'acquéreur d'un rdv de signature en envoyant l'acte de vente.

## SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

**7** La réalisation de la vente devient authentique devant le Notaire.

## PAIEMENT DES APPELS DE FONDS

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

## LIVRAISON DU BIEN

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





# PROGRAMME VAL D'ARGENT

Par Stradim

**TOULOUSE** Poumourville

- + 33 appartements
- + du T2 au T4
- + à partir de 169 000 €
- Livraison prévisionnelle : à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2021
- Notaire Maître BRIOLE
- Cabinet d'architectes ARCHIGRIFF



## → LE QUARTIER DE POUOURVILLE

Quartier résidentiel pavillonnaire situé sur les coteaux sud de la ville de Toulouse, Poumourville s'impose comme une adresse de choix pour les personnes à la recherche d'un cadre de vie exceptionnel.

À seulement 15 minutes de la place du Capitole, il offre une vue panoramique sur la ville rose et dispose de tous les commerces de proximité grâce à l'accès rapide au cœur de Ramonville. Proche du CHU de Rangueil et de l'hôpital Larrey, et bien évidemment des universités et IUT de Paul Sabatier, c'est un quartier tourné vers l'apprentissage de la médecine et des sciences, complété par la présence de nombreuses grandes entreprises comme le Centre National d'Études Spatiales (CNES), le Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS) ou encore le centre d'études spatiales des rayonnements (CESR).

Desservi par les lignes de bus 112 et 54 qui permettent de rejoindre la ligne B du métro en 6 minutes, il offre une qualité de vie remarquable pour son côté nature avec les balades sur les coteaux de Pech David, tout en étant proche des pôles majeurs d'activité économique de la métropole.

## → LE VAL D'ARGENT

À mi-chemin entre le centre de Poumourville et Ramonville, la résidence VAL D'ARGENT bénéficie d'un emplacement privilégié au sein du quartier. En effet, dressée sur les coteaux de Pech David au milieu d'un espace boisé classé, elle profite d'un environnement paisible tout en surplombant la métropole.

Composée de 33 appartements, le VAL D'ARGENT vient parfaitement s'intégrer dans cette atmosphère bucolique avec ses façades végétalisées et ses jardinières sur les terrasses,

permettant ainsi la continuité avec l'espace vert environnant. De plus, afin de se fondre dans la nature, un espace paysagé est aménagé sur le toit de la résidence, favorisant ainsi l'échange et la rencontre entre les occupants tout en profitant de la vue magnifique sur la ville rose.

Chaque appartement du T2 au T4 a soigneusement été conçu pour être en harmonie avec cet environnement avec la présence de larges ouvertures et de grandes terrasses.

Le VAL D'ARGENT bénéficie également d'un parking en sous-sol pour le confort des ses habitants.

## À PROXIMITÉ

- Métro Ramonville Paul Sabatier à 5 min.
- Bus 54 et 112 à 5 min. à pied
- Commerces de proximité à 5 min. à pied Supermarché à 3 min.
- Crèche à 8 min.
- Écoles à 5 min. : Maternelle, élémentaire Collège et Lycée
- Université, Facultés, IUT, cité universitaire à 5 min.
- Parc (Coteaux Pech David) à 5 min.
- Hôpital Larrey à 4 min.
- Hôpital Rangueil à 7 min.

## LES + DU PROGRAMME

- Ascenseur
- Visiophone
- Porte palière renforcée
- Carrelage dans les pièces de vie
- Parquet stratifié dans les chambres
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir, radiateur sèche-serviettes
- Volets roulants électriques
- Parking en sous-sol
- Possibilité de rez-de-jardin



## CONTACT

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



## RÉALISATION

Mon Patrimoine Neuf vous présente une comparaison avant et après projet.  
Admirez la qualité graphique et architecturale d'une cohérence transmise  
de la commercialisation à la réalisation du programme immobilier.

### PARC GASCOGNE

Résidence livrée en 2018,  
à Mondonville (31),  
par GreenCity Immobilier

- 80 logements collectifs (du T2 au T4)  
et 4 logements individuels (villas T4)
- ATELIER R&C ARCHITECTURE

Vue avant projet



Prise de vue réelle  
du programme livré\*



Prise de vue réelle  
du programme livré\*



Prise de vue réelle  
du programme livré\*



Prise de vue réelle  
du programme livré\*



Prise de vue réelle  
du programme livré\*





## RÉALISATION

Mon Patrimoine Neuf vous présente une comparaison avant et après projet.  
Admirez la qualité graphique et architecturale d'une cohérence transmise  
de la commercialisation à la réalisation du programme immobilier.

### LE DOMAINE D'OPALE

Résidence livrée en  
juillet 2019, à BEAUZELLE,  
par Saint-Agne Immobilier

- 55 appartements
- + 28 villas
- RMMD Architectes

Vue avant projet



Prise de vue réelle  
du programme livré\*



Vue avant projet



Vue avant projet



Prise de vue réelle  
du programme livré\*



Prise de vue réelle  
du programme livré\*





# PROGRAMME RIVERSIDE

Par SPORTING PROMOTION

TOULOUSE - CASSELARDIT



## → PROFITEZ D'UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ À TOULOUSE... ...AU BORD DE LA GARONNE !

Vous voulez profiter des avantages de vivre en ville tout en conservant un cadre de vie paisible ? Dans le quartier de Casselardit, à deux pas du tramway, de l'hypercentre toulousain et des bassins d'emploi de Purpan et Blagnac, le nouveau programme de Sporting Promotion vous assure confort et sérénité au quotidien, à seulement quelques minutes de votre travail et de vos loisirs !

Centre commercial et bassin hospitalier de Purpan, zone d'activités de Blagnac à proximité... Le quartier de Casselardit vous fait profiter de tous les lieux indispensables à votre quotidien ! À pied, en tramway, en vélo ou en voiture... déplacez-vous comme vous le souhaitez !

S'intégrant parfaitement à son environnement pavillonnaire, la résidence à échelle humaine vous séduira par son architecture en cascade rythmée par les différents jeux de hauteurs des

logements. Afin de préserver le tissu urbain existant, une ancienne bâtie est par ailleurs rénovée et conservée au sein de cette réalisation. La taille conviviale de la résidence et le respect des volumes architecturaux lui offrent une atmosphère cosy. Sporting River Side a été pensée pour favoriser l'intimité et le vivre ensemble de chacun.

## → UNE RÉSIDENCE EN SYMBIOSE AVEC SON ENVIRONNEMENT !

Gestion des vis-à-vis, espaces extérieurs privatifs, accès individuels à votre logement via des coursives ou un chemin piétonnier... La résidence Sporting Riverside est conçue pour votre bien-être. Proposant des expositions variées, la plupart des logements sont exposés côté Garonne, certains offrant une vue dégagée sur les berges.

Les appartements sont tous dotés d'un espace de vie extérieur : des jardins en rez-de-chaussée, et des balcons en étage.

- + 33 logements : du T2 au T4 duplex
- + à partir de 189 000 € (exemple du lot 002 prix hors parking)
- Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> Trimestre 2022
- Architectes : Atelier d'Architecture Diana



## À PROXIMITÉ

- Crèches 7 min à pied  
Écoles maternelles et primaires 8 min à vélo
- Écoles et facultés :
  - École d'ingénieurs de Purpan, Lycée des Métiers de l'Hôtellerie et du Tourisme, 7 min en voiture
  - ICAM, Studio M, Toulouse School of Management, Sciences Po, Université Toulouse Capitole, 15 min à vélo

- Faire du shopping :
  - Centre commercial Purpan
  - Centre commercial Blagnac
  - Zones commerciales de l'hypercentre toulousain

- Se détendre :
  - Berges de Garonne, 5 min à pied
  - Halles de la Cartoucherie, 6 min en tramway
  - Zénith de Toulouse, 8 min en tramway
  - Jardins du Barry, 9 min à vélo
  - Hippodrome de la Cépière, 15 min à vélo

- Travailler :
  - Hôpital Garonne, 2 min à pied
  - Bassin d'emploi aéronautique de Blagnac (Airbus, Safran, Thales...)
  - 4 min en voiture
  - Zone commerciale de Purpan, 4 min en voiture
  - Bassin d'emploi hospitalier (CHU de Purpan, Hôpital des Enfants...)
  - 5 min à vélo

## LES + DU PROGRAMME

- Accès privatif pour chaque logement
- Résidence sécurisée
- Places de parking
- Local vélos
- Balcons & terrasses, et jardins privatifs

## LES ACCÉS

- 5 lignes de bus Tisséo : 26, 29, 60, 61, 69, 105
- Stations VélôToulouse
- Sortie 29 "Purpan" 2 min en voiture
- Arrêts de tramway T1, T2 5 min à pied
- Aéroport Toulouse Blagnac 5 min en voiture
- Future 3<sup>e</sup> ligne de métro + ligne Aerospace Express 8 min à pied
- Gare Toulouse Matabiau 15 min en voiture



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

Vendredi 6 décembre à 18h30

## INSCRIVEZ-VOUS À LA PRÉSENTATION DE LA NOUVELLE RÉALISATION SPORTING PROMOTION



### OPPORTUNITÉS EXCEPTIONNELLES À SAISIR EN VENTES PRIVÉES

à partir de vendredi 6 décembre à 18h30.

#### LIEU DE LA PRÉSENTATION

**Sporting Promotion**  
272 route de Launaguet  
31200 Toulouse

#### INSCRIPTION

05 34 310 326  
06 37 93 05 63  
[contact@monpatrimoineneuf.fr](mailto:contact@monpatrimoineneuf.fr)