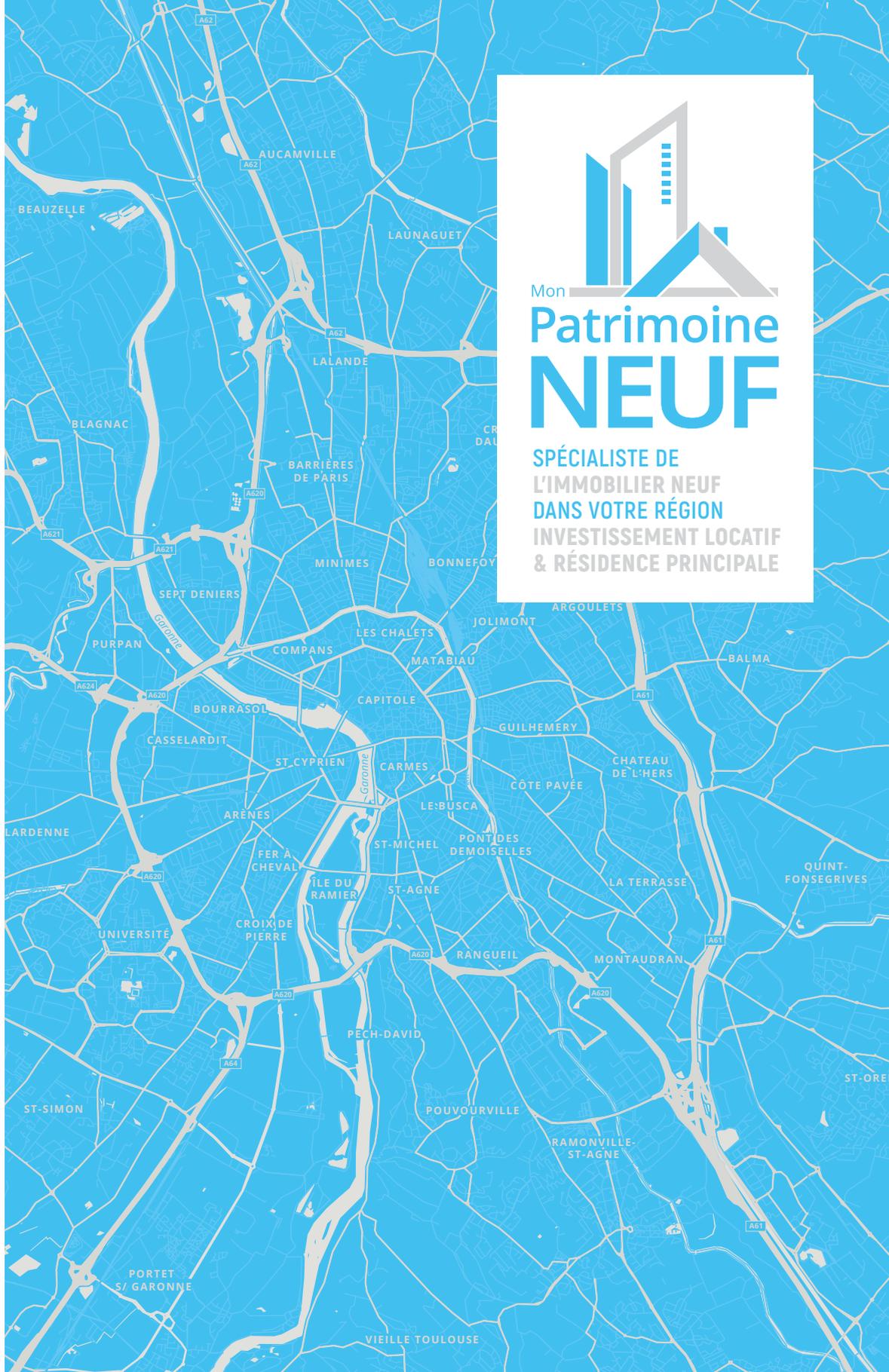


Mon

# Patrimoine NEUF

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





# PROGRAMME LE SMART GREEN

Par GREEN CITY IMMOBILIER

**TOULOUSE** Rive Gauche

- 170 Appartements du T2 au T4
- + T2 à partir de 245 400 €
- + T3 à partir de 334 400 €
- + T4 standing à partir de 729 900 €

- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> semestre 2021
- Notaire : M<sup>e</sup> François-Regis BOYER
- Architecte : TAILLANDIER ARCHITECTES



## → AMBIANCE CONVIVIALE ET DYNAMIQUE, PROCHE DE TOUT

La résidence bénéficie d'un emplacement privilégié, à seulement 2,5 km de la Place du Capitole, entre les quartiers emblématiques de Patte d'Oie et des Arènes, situés sur la rive gauche de la Garonne. Quartiers historiques, traits d'union entre le cœur de la ville et l'ouest toulousain, ils bénéficient aujourd'hui d'un engouement grandissant. Leurs attraits : une vie de quartier résidentielle et la proximité immédiate du cœur de ville à 10 minutes en métro. Héritage de leurs passés populaires, ils ont su garder un esprit convivial et vivant avec de nombreux petits commerces de proximité.

Le quartier des Arènes est lui très apprécié des étudiants pour sa proximité avec de nombreuses écoles (*lycée des Arènes, collège et lycée Émilie de Rodat, lycée Déodat de Séverac, École Vidal, etc.*) et une offre en transports en commun très variée (*métro ligne A, ligne C du train, tramway, lignes de bus*). Ces quartiers sont également prisés par les familles pour leur calme, leurs nombreux espaces verts et leur proximité immédiate avec les

berges de la Garonne, idéales pour les balades. Ils offrent à leurs habitants toutes les commodités, commerces, services, établissements médicaux majeurs ainsi qu'un accès rapide au périphérique et aux zones d'activités de l'Ouest de la Métropole.

En conclusion, la résidence est proche de tout, tout y est plus facile, convivial et dynamique, apportant ainsi un grand confort de vie à ses habitants.

## → LA RÉSIDENCE

L'ensemble immobilier se compose d'une résidence senior côté rue et, à l'arrière, de 3 ensembles résidentiels de standing, reliés entre eux par des rez-de-chaussée recouverts de vastes terrasses offrant ainsi de larges percées sur le quartier environnant. Au nord, les façades sont entrecoupées de loggias avec bardage alu réfléchissant tandis qu'au sud, les balcons filants sont recouverts de moucharabieh avec garde-corps en verre opalescent. Les appartements du dernier niveau bénéficient d'un trio exceptionnel d'espaces extérieurs : terrasse panoramique, terrasse à ciel ouvert et jardin engazonné sur le toit. Tous les appartements en

rez-de-chaussée possèdent un jardin privatif. Les choix architecturaux sont tous au service de la lumière, de la vue et de la convivialité avec notamment un jardin potager partagé sur le toit de la première résidence. Les logements présentent de beaux volumes et proposent des prestations de qualité.

De conception RT 2012 et NF Habitat Toulouse Métropole, 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 connectée évolutive qui simplifie la vie et libère des contraintes quotidiennes.

## À PROXIMITÉ

- Cœur de quartier et tous commerces de proximité
- Centre ville à 10 min
- Écoles maternelles et primaires, crèches, collèges et lycées, Écoles
- Loisirs : Zénith, Prairie des Filles et des bords de Garonne, musées, théâtre, complexe sportif, stade, Stadium, Hippodrome, Casino, Barrières, cinémas, etc.



## LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée avec badge de proximité
- Parking en sous-sol.
- Locaux 2 roues
- Logement connecté
- Cuisine meublée et équipée
- Extérieurs : espace vert commun, potager partagé, jardins privatifs, terrasses (dont panoramique)

## LES ACCÈS

- A62 Accès sortie 27 à 2 km
- Bus à 300 m. Lignes 14, 45, 66, 67, Linéo 2 et Linéo 3.
- Métro Ligne A à 300 m.
- Tramway T1 & T2 à 300 m.
- Gares SNCF : Saint-Cyprien-Arènes (ligne C) à 400 m, Toulouse-Matabiau à 4,5 km
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 8,5 km

**CONTACT**

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

# SOMMAIRE

## QUARTIERS

- ▶ LE FAUBOURG MALEPÈRE - P8

## L'ŒIL DE L'EXPERT

- ▶ LA SCPI : UN PLACEMENT D'AVENIR - P36
- ▶ SOUS QUELLE FORME LOUER MON BIEN IMMOBILIER ? - P42

## NOTES FISCALE

- ▶ L'IMPÔT SUR LE REVENU 2020 - P48
- ▶ L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE - P50
- ▶ INVESTIR GRÂCE À LA LOI PINEL - P52

## CHIFFRES & INFOS CLÉS

- ▶ L'EMPLOI EN OCCITANIE - P6
- ▶ L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE - P19

## TOUT SAVOIR

- ▶ L'ACHAT EN VEFA - P14
- ▶ L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ - P16
- ▶ LE PASS ACCESSION TOULOUSAIN - P18
- ▶ LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) - P24
- ▶ RÉGLEMENTATION THERMIQUE : RT2012 & LABEL E+C- - P48

## PROGRAMMES IMMOBILIERS

- ▶ SMART GREEN - P2
- ▶ FAUBOURG TOLOSA - P20
- ▶ LEONA - P22
- ▶ CAP HORIZON - P26
- ▶ L'ENVOL - P28
- ▶ CÔTEAUX DE BELPECH - P34
- ▶ PATIO ROQUELAINE - P40
- ▶ MURMURES - P46
- ▶ NOVA'LÈZE - P54

## PROGRAMME ENTREPRISE

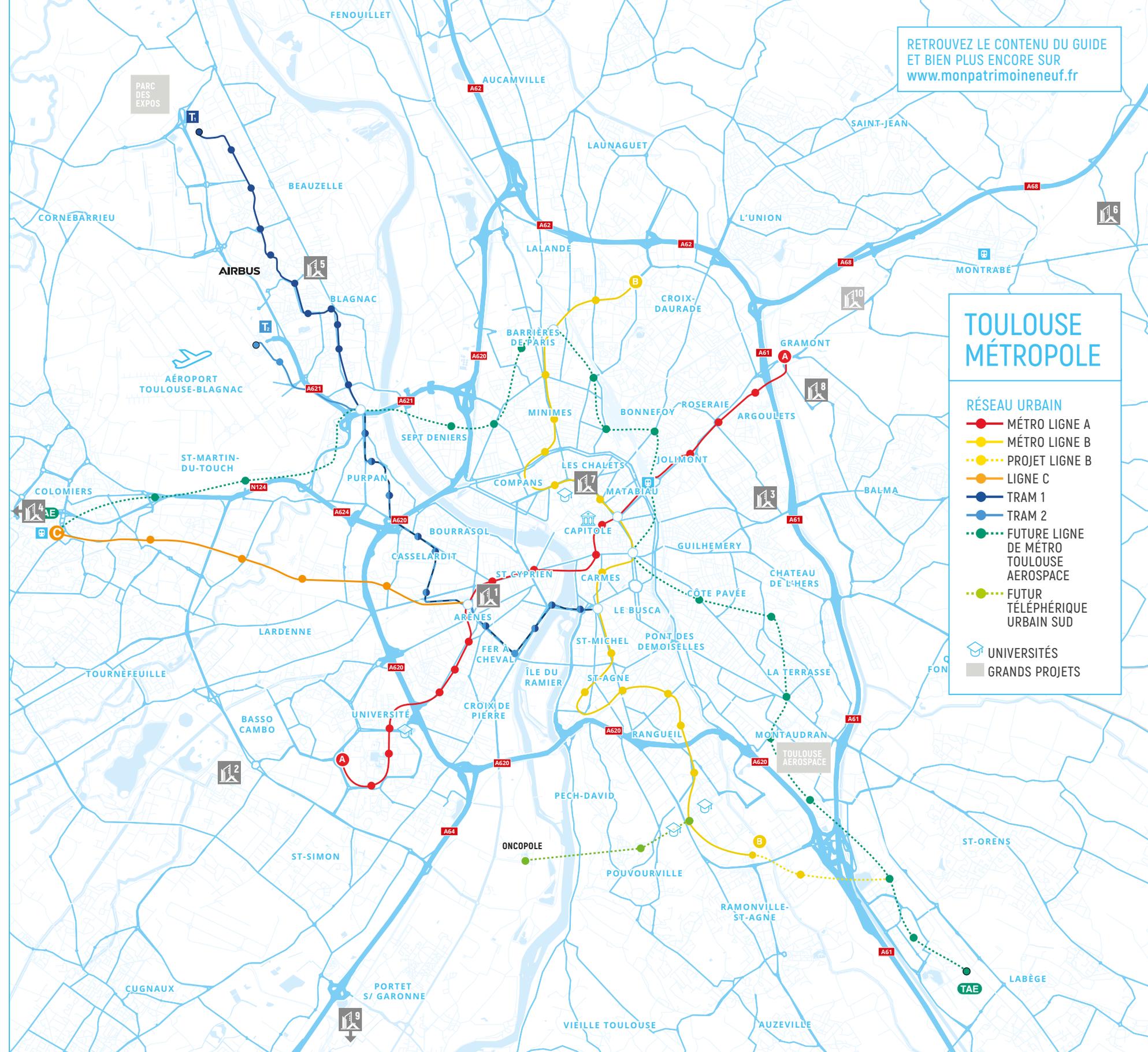
- ▶ LE CALYS - P56

## PROGRAMMES NATIONAUX

- ▶ TOUR SILVA - P58
- ▶ KER ROZ - P60
- ▶ LE 26 ST-LOUIS - P62

## SÉLECTION MAISON - P64

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



## TOULOUSE MÉTROPOLE

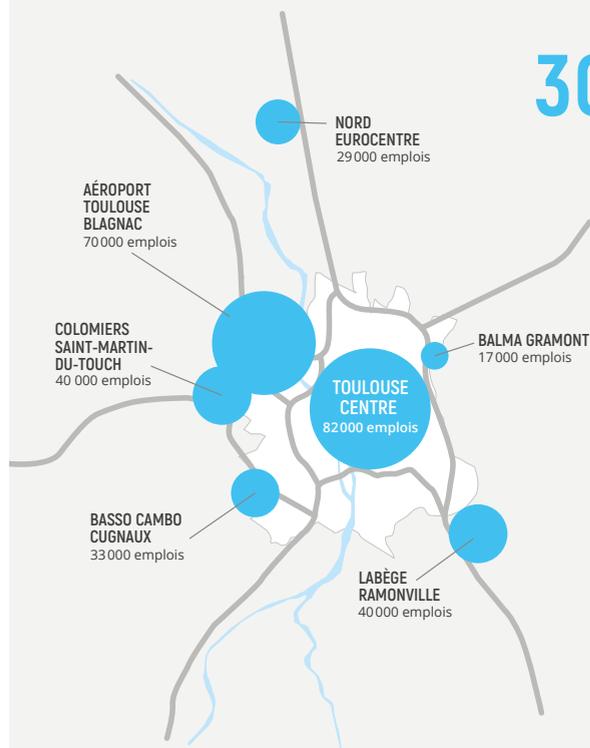
### RÉSEAU URBAIN

- 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



## 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

### SANTÉ

## + 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

### AGROALIMENTAIRE

## + DE 50 000 EMPLOYÉS

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

## 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)

## EDITO

Quel bonheur de vous retrouver en ce premier trimestre 2020 ! C'est avec une très grande envie de partager et de servir vos ambitions d'investissements que nous publions ce nouveau numéro.

Constatant une bonne santé des indicateurs économiques, un marché de l'emploi en Occitania se portant bien et une confiance auprès du consommateur favorable, notre région représente encore en ce début d'année une cible d'investissements des plus dynamiques de France.

Dans ce numéro vous pourrez apprécier une nouvelle sélection de programmes immobiliers avec un focus sur quelques opérations nationales et une pépite à destination commerciale dans le secteur Est de Toulouse. Vous retrouverez de nouvelles notes fiscales apportant les grandes lignes de l'impôt sur le revenu 2020 et son nouveau barème ainsi que l'imposition sur la fortune immobilière et la loi Pinel.

Notre expertise sur l'accession à destination de résidence principale et toujours développée, représentant 40% des ventes

dans le neuf en 2019, nous avons plaisir à vous transmettre tous les dispositifs mis en oeuvre par l'état et les pouvoirs publics afin d'aider les futurs accédants à la propriété.

Enfin, nous avons toujours la contribution qualitative de professionnels, juridiques et patrimoniaux, dans ce numéro il s'agira surtout de rédactrices, qui évoqueront avec une belle plume, le placement en SCPI (société civile de placement immobilier) d'une part, et les baux de location à disposition des investisseurs, d'autre part.

Toute l'équipe qui a œuvré à la réalisation de ce nouveau numéro se joint à moi pour vous souhaiter une excellente découverte et une belle lecture.

**Jonathan Azoulay**

Directeur de la publication



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

- Directeur de la publication : Jonathan Azoulay jonathan@monpatrimoine neuf.fr
- Directrice de création : Joana Boullenger creation@monpatrimoine neuf.fr
- Chargé marketing : Lisa Valls lisa@monpatrimoine neuf.fr
- Chargé de projet : Cloé Camet-Lassalle
- Rédaction : redaction@monpatrimoine neuf.fr

DEMANDEZ UN RENDEZ-VOUS AVEC UN ANALYSTE SPÉCIALISÉ DU SECTEUR IMMOBILIER NEUF  
Notre réseau d'indépendants professionnels apporte une expertise complète à vos projets.

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



QUARTIER DE DEMAIN

# FAUBOURG 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, à côté de Saint-Orens et de Labège.

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

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

## EN CHIFFRE

 113 HECTARES

 20 HA D'ESPACES VERTS & SPORTIFS

 6 500 LOGEMENTS

 5 000 M<sup>2</sup> DE COMMERCES & SERVICES

 19 100 M<sup>2</sup> D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS dont un groupe scolaire livré en septembre 2019

 TRANSFORMATION DU QUARTIER SUR 22 ANS : DE 2016 À 2038





## CRÉER UNE VRAIE VIE DE QUARTIER SUR LE LONG TERME

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

La transformation du Faubourg Malepère a pour ambition de **constituer un quartier à part entière associant habitat, commerces de proximité et équipements publics.**

Le but est de **créer une transition douce** entre Toulouse centre et le contexte périurbain des communes voisines de Saint-Orens-de-Gameville, Quint-Fonsegrives et Labège, **tout en préservant les espaces naturels existants.**

Dans ce nouveau quartier, de nombreux changements sont à noter : on y trouvera une grande variété d'appartements, un accès et desserte facilitée pour tous les transports, un pôle de commerces de proximité, des espaces naturels dans la continuité du quartier.

Au total, ce sont 6 500 nouveaux logements neufs qui vont sortir de terre. Ceci devant permettre d'accueillir entre 15 000 et 25 000 nouveaux habitants.

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

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

### → LA COMPOSITION DU QUARTIER

Dans le contexte de forte attractivité démographique que connaît Toulouse, le Faubourg Malepère contribuera à répondre à la demande de programmes immobiliers par une offre diversifiée. **L'opération d'aménagement privilégie la réalisation d'un quartier familial, principalement destiné à accueillir de nouveaux habitants (81 % d'habitat).**

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

Le parc de logements sera réparti dans une volonté de mixité sociale : 30 % de locatif social, 15 % d'accession sociale à la propriété et 55 % de libre.

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

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



### → L'AMÉLIORATION DU RÉSEAU DE CIRCULATION

À l'intérieur du quartier, la création d'un réseau secondaire permettra de desservir les îlots d'habitation de manière cohérente. Il s'accompagnera du développement de pistes cyclables et d'axes de circulation douce desservant tous les équipements et les espaces naturels, notamment d'une grande allée centrale destinée à favoriser le transport non motorisé.

Ce réseau sera complété par la réalisation de la Jonction Est, un nouvel échangeur créant un nouvel accès au secteur et délestant celui du quartier Montaudran d'une partie de son trafic.

Les deux voies principales que sont la route de Revel et la route de Labège, régulièrement embouteillées, ainsi que le chemin de Malepère seront requalifiées afin de fluidifier les circulations sur l'ensemble du Faubourg Malepère.

Ces axes seront élargis pour accueillir des trottoirs plus agréables et des espaces de circulation pour les cycles.

Les transports en commun ne seront pas absents du secteur puisqu'il sera possible de se rendre à Malepère par des pistes cyclables, en bus avec l'arrivée d'un bus Linéo 7.

## UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

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



## LES DATES CLÉS

On peut qualifier le plan d'action de progressif étant capable de s'adapter aux opportunités (organisation entre Oppidéa et les promoteurs) tout au long de la réalisation du projet et du développement de ce nouveau quartier.

Le calendrier de réalisation du Faubourg Malepère prévoit 5 étapes échelonnées sur une durée de 20 ans.

La première a débuté et s'étendra jusqu'en 2022. Elle concernera l'urbanisation autour des deux parcs naturels, le bois de l'Hers (10 hectares), l'espace nature de Marcaissonne (10 hectares) et la LMSE, soit la partie centrale du futur quartier.

Puis les réalisations se concentreront sur la voirie et les franges extérieures du quartier.

→ **2016-2022 : Lancement de l'urbanisation** autour des deux parcs et du carrefour de la Route de Revel. Premiers projets et premiers équipements publics.

→ **2022-2028 : Liaison des secteurs et création de centralités.** Réhabilitation de la totalité de la route de Revel et de la moitié de la route de Labège.

→ **2028-2033 : Achèvement de la centralité** LMSE-Labège et extension au sud.

→ **2033-2038 :** Développement de la partie autour du chemin de Malepère.

→ **2033-2038 :** Mutation du secteur actuellement principalement dédié à l'activité. Réhabilitation du carrefour Labège-Revel.

## → LES ACTEURS DU PROJET

Les sociétés chargées de mener à bien la mutation de Malepère sont :

- + L'aménageur urbain Oppidéa,
- + Le cabinet d'architecture et d'urbanisme Ateliers Lion.

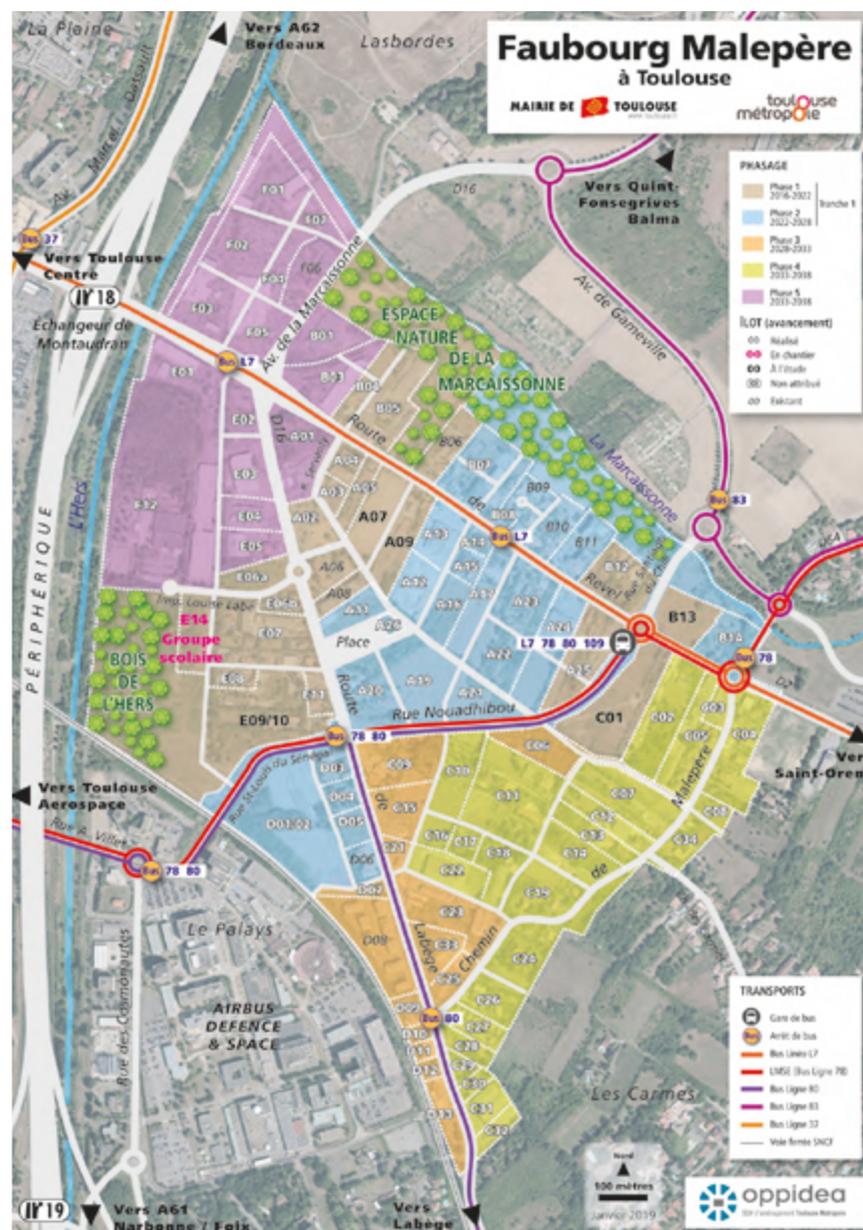
Toulouse Métropole a choisi de créer un projet à maîtrise partielle du foncier.

C'est-à-dire qu'environ 30% du foncier nécessaire à la réalisation du Faubourg Malepère seront acquis directement par Oppidéa, prioritairement le centre du quartier afin de réaliser les équipements publics.

Les 70% restant seront acquis par les promoteurs auprès des propriétaires.

Le dialogue et la concertation sont donc placés au cœur du projet Faubourg Malepère afin d'impliquer tous les acteurs dans sa construction.

Sont mis en place : des ateliers d'échanges mensuels, des réunions publiques, des balades urbaines depuis ces dernières années.





## TOUT SAVOIR

# L'ACHAT EN VEFA

(VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)

Il existe plusieurs étapes lors 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.

### → LES 3 PRINCIPES CLÉS

#### + Le transfert de la propriété

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

#### + Le fractionnement du prix

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

#### + Le vendeur reste maître de l'ouvrage

Enfin, la dernière caractéristique est que le vendeur est d'une part, à l'initiative de la construction et d'autre part, reste le maître d'ouvrage pendant toute la durée de sa

réalisation. Le transfert de propriété évoqué précédemment n'entraîne pas transfert de la maîtrise d'ouvrage.

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

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

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-sortants, et ainsi d'en garantir la solvabilité à tout les intervenants, et la livraison aux acquéreurs d'un achèvement conforme à la réglementation et au permis de construire.

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

#### Les conditions particulières

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

#### Le descriptif technique

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

#### Les plans des lots

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

#### L'état des risques

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

## LES ÉTAPES DE L'ACHAT EN VEFA

### 1 RÉSERVATION

Aller / Retour du contrat de réservation  
Client <> Promoteur

### 2 RÉCEPTION DU CONTRAT DE RÉSERVATION

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

### 3 ENGAGEMENT

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

### 4 CONSTITUTION DU FINANCEMENT

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.

### 5 RÉCEPTION DES OFFRES DE PRÊTS

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

### 6 RÉCEPTION DU PROJET D'ACTE

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

### 7 SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

La réalisation de la vente devient authentique devant le Notaire.

### 8 PAIEMENT DES APPELS DE FONDS

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

### 9 LIVRAISON DU BIEN

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





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

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

### POUR QUI ?

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

- + **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 permet de réaliser le premier achat immobilier et ainsi de **constituer un patrimoine, à un coût plus faible que le prix du marché.** Il permet également de **protéger les héritiers** en leur assurant la transmission d'un bien immobilier.

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

### → TOULOUSE ET SON AGGLOMÉRATION

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

*À Toulouse, le plafond de prix se situe à 3 000 €/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 €.*

### → 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 €.*



## RÉSIDENCE PRINCIPALE

# LE PASS ACCESSION 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 :

Occuper sa résidence principale pendant la durée du prêt sous peine de remboursement immédiat.

Adhérer à une assurance de groupe contractée par la Ville de Toulouse ou son assurance personnelle.

### → 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 €.



## L'UNITÉ URBAINE DE TOULOUSE

4<sup>È</sup> AIRE URBAINE DE FRANCE

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



# 1 390 000

HABITANTS DANS L'AGGLOMÉRATION

# 482 000

HABITANTS INTRA-MUROS

75% D'ACTIFS

33% DE LA POPULATION ENTRE 15 ET 29 ANS

452 COMMUNES

### CADRE DE VIE



760<sup>HA</sup> D'ESPACES VERTS dont 170 parcs et jardins



2 213 HEURES D'ENSOLEILLEMENT EN 2017



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



1H30 DE LA MONTAGNE  
1H30 DE LA MER

### ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

1<sup>È</sup>RE VILLE ÉTUDIANTE DE FRANCE

ex aequo avec Lyon



→ 139 000 ÉTUDIANTS

→ 112 ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

→ 11 ÉCOLES D'INGÉNIEURS

→ 3 GRANDES UNIVERSITÉS

### 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

### ÉQUIPEMENTS 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)



# PROGRAMME FAUBOURG TOLOSA

Par CARRERE

**TOULOUSE - La Ramée**

**Livraison rapide :  
à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2020**

+ 7 logements disponibles  
(sur 109 logements)

+ Appartements du T1 au T4  
à partir de 166 000 €

• Notaire : M<sup>e</sup> Cécile ZAMPINI

• Architecte : SARL Stéphanie GUILON



## → CRÉER DU LIEN

Le maître mot des architectes de la résidence est de créer du lien : le lien entre la ville et les espaces naturels avec le lac et le golf de La Ramée à proximité immédiate ; le lien social avec de beaux espaces partagés favorisant les moments de détente : jardins arborés, carrés potagers et une roseraie en cœur d'îlot ; le lien entre tradition et modernité avec la brique propre à l'architecture toulousaine alliée à des matériaux contemporains.

## → ENTRE VILLE ET NATURE, AU CŒUR DU TRIANGLE ÉCONOMIQUE

Situé à 10 km de la place du Capitole, le quartier conjugue les atouts d'un emplacement idéal entre ville et nature. Bordé par le lac et le golf de La Ramée, il séduit par sa proximité avec les infrastructures qui facilitent le quotidien : le métro A desservi par les bus en 5 min. , la rocade à 2 min. et les A620 / A64 à 10 min. ; un groupe scolaire

qui jouxte la résidence et une crèche à 5 min. ; des commerces en pied d'immeuble ; toutes les commodités à moins de 5 min. en voiture.

Blagnac, Colomiers, Portet-Sur-Garonne, constituent les pôles d'activités majeurs de l'ouest toulousain et sont accessibles en 10 min. depuis la résidence. Ces 3 zones économiques emploient 70 000 personnes.

## → DES LOGEMENTS PENSÉS POUR PROFITER DE CHEZ SOI

Les logements de 1 à 4 pièces disposent de belles surfaces, jusqu'à 47 m<sup>2</sup> pour les T2, 70 m<sup>2</sup> pour les T3 et 90 m<sup>2</sup> pour les T4. L'implantation des bâtiments favorise les doubles expositions pour des appartements lumineux, aérés et traversants.

Aux derniers étages, des logements bénéficient de terrasses sur le toit de 50 m<sup>2</sup> accessibles depuis un escalier élégant en serrurerie noire. De beaux solariums privés de plus de 80 m<sup>2</sup>,

revêtus de bois, viennent créer un prolongement des pièces de vie. En rez-de-chaussée, les loggias s'ouvrent sur des jardins individuels jusqu'à 50 m<sup>2</sup>.

Les prestations de tous les appartements confirment le souhait de convivialité pensé par l'architecte d'intérieur : cuisine ouverte sur le salon, grandes ouvertures vitrées, nombreux rangements, parquet dans les chambres, etc.

Pour assurer un confort de vie à ses habitants, la résidence est clôturée, entourée de pistes cyclables, d'espaces verts aménagés. Des ascenseurs, un parking sous-sol et des entrées sécurisées avec visiophones viennent compléter les nombreux atouts de Faubourg Tolosa.

### À PROXIMITÉ

- Lac et golf de La Ramée à 2 min.
- Toulouse centre à 15 min.
- Pôles économiques majeurs à 10 min.
- Trois zones commerciales à 10 min.
- Toutes commodités à moins de 5 min. en voiture.
- Aéroport de Toulouse à 10 min
- Rocade à 2 min. A620 / A64 à 10 min.
- Métro ligne A par les bus en 5 min.
- Groupe scolaire et crèche à 5 min.

### LES + DU PROGRAMME

- Lieu de vie prisé
- Architecture contemporaine entre tradition et modernité
- Nombreux espaces verts, cœur d'îlot paysager, jardins, potagers
- Belles expositions logements traversants
- Rooftops & solariums de 50 à 80 m<sup>2</sup>
- Jardins privés jusqu'à 50 m<sup>2</sup>
- Logement intelligent pilotage depuis votre smartphone
- Cuisine équipée, Salle de bains aménagée, Espaces de rangement



**CONTACT**

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



# PROGRAMME LEONA

Par FONTA IMMOBILIER

**TOULOUSE** Guilhemery

**Livraison rapide :**  
à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2020

+ 6 logements disponibles  
(sur 28 logements)

+ T3 au T4 duplex,  
à partir de 255 000€

• Notaire : Maître Denis ROBIN

• Architecte : Daniel BEZES



## → UN QUARTIER RÉSIDENTIEL ET CONVIVAL

Située au bas du quartier Guilhemery, la résidence LEONA bénéficie d'un emplacement de qualité, au cœur d'un quartier résidentiel recherché.

Tous les commerces du quotidien sont accessibles à pied depuis la résidence : pharmacie, commerces de bouche, boulangerie, fleuriste, restaurants... mais aussi médecins, salles de sport, établissements bancaires.

Les équipements scolaires fleurissent dans le quartier, crèches, écoles primaires, lycées...

À quelques minutes à pied, les résidents peuvent profiter des installations sportives de plein air de la zone verte des Argoulets.

Un arrêt de bus est situé devant la résidence, pour conduire les résidents à la station de métro Roseraie en 5 minutes : la place du Capitole

n'est distante que de 4 stations de métro. Enfin, en quelques minutes, vous rejoignez la zone d'activité Balma - Gramont - Borderouge, une des plus importantes de l'agglomération toulousaine, avec 20 000 emplois (TM - AUAT - Insee 2018).

## → UNE RÉSIDENCE INTIME ET CHALEUREUSE

La résidence LEONA est un écrin de sérénité dans un quartier résidentiel et recherché. Résidence fermée, accès contrôlé par badge de proximité et vidéophone, parkings sécurisés en sous-sol, espace vert protégé en cœur d'îlot.

Les 28 appartements bénéficient de prestations de grand confort. Revêtements de sols en carrelage, parquet flottant, peinture lisse, volets roulants électriques dans les T3 et T4, cuisines et salles de bains aménagées, chaudière individuelle au gaz à condensation...

## → LES ATOUTS

La résidence LEONA est un bel ensemble immobilier à taille humaine. L'architecture est remarquable, à la fois traditionnelle, faite de briques rouges et d'enduits clairs, et moderne avec ses larges terrasses plein ciel qui viennent rythmer la toiture.

Les appartements, du T2 au T4, bénéficient de balcons ou larges terrasses. Les duplex proposent des terrasses plein ciel sur les toits, à l'abri des regards extérieurs. Les stationnements sont situés en sous-sol, et la résidence propose un bel espace vert paysager en cœur d'îlot.

### À PROXIMITÉ

- Tous commerces accessibles à pied
- Crèche, Écoles maternelles & primaires, Collège, Lycée dans un rayon de 1 km
- Cabinet médical, médecin, pharmacie à 2 minutes. Clinique à 10 minutes.
- Base de sports et de loisirs des Argoulets
- Métro Roseraie (ligne A) à 5 minutes en bus.
- Ligne de bus devant la résidence
- Accès proche de l'A61 (sortie 16)

### LES + DU PROGRAMME

- Quartier intra-muros résidentiel et convivial
- Résidence intime 28 logements
- Portail automatique
- Interphone vidéo
- Parking privatif
- Cuisine équipée (T3)
- Prestations de qualité
- Fibre optique
- Espaces verts communs
- Balcons ou Larges terrasses



**CONTACT**

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



## RÉSIDENTIE PRINCIPALE

## LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

TAUX  
0%

## → 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 comment financer votre futur bien immobilier ?

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



## 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.

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

## → Revenu fiscal de référence pris en compte

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



## COMMENT EST DÉTERMINÉ LE MONTANT DU PTZ ?

Le montant de votre Prêt à Taux Zéro dépend :

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

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

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

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



## QUEL EST LE DÉLAI DE REMBOURSEMENT DU PTZ ?

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

- + La période de différé : pendant laquelle vous ne remboursez pas le PTZ (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 1<sup>er</sup> janvier 2016 ne peut pas être mis en location pendant les 6 années suivant le versement du prêt, sauf cas particuliers.



# PROGRAMME CAP HORIZON

Par SAINT-AGNE IMMOBILIER

**COLOMIERS**

- + Appartements du T2 au T4 à partir de 179 900 €
- + Villas T4 et T5 à partir de 295 500 €
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> trimestre 2022
- Notaire : M<sup>e</sup> LEGRIGEOIS
- Architecte : MARTINI



Au cœur de Colomiers, à quelques pas des écoles, commerces et services, la résidence Cap Horizon propose des appartements de 2 à 4 pièces, et quelques villas 4 et 5 pièces. L'ensemble est installé autour d'un agréable espace largement végétalisé, organisé autour d'un grand cèdre conservé.

## → COLOMIERS, INFINIMENT AÉRONAUTIQUE !

Voisine de Toulouse, Colomiers est à seulement 10 minutes de l'aéroport de Toulouse-Blagnac. Elle a accueilli tous les géants de l'aéronautique : de Bréguet au groupe international d'EADS-AIRBUS.

Nouvelles technologies, commerces, services et équipements de pointe accompagnent ce développement. La vigueur économique de Colomiers – plus de 1 400 entreprises et près de 20 000 emplois – se conjugue à une préoccupation constante de l'environnement.

Nombreux parcs et jardins, 156 hectares d'espaces verts, plus de 30 000 arbres, de vieilles demeures préservées, 8 lignes de navettes gratuites qui sillonnent la ville... Colomiers a réussi sa mutation.

Jeune, dynamique, sportive et culturelle, elle offre à tous une qualité de vie indéniable.

## → APPARTEMENTS & VILLAS LA QUALITÉ DE VIE

Les appartements sont répartis dans 2 bâtiments avec entrées indépendantes et parkings en sous-sol. Chaque appartement bénéficie d'agréables terrasses, prolongements naturels des espaces de vie. Ces terrasses sont habillées aux étages par des cadres métalliques, véritables tableaux qui se détachent de la façade et habillent les gardes corps.

Les villas à étages sont largement vitrées, et sont ouvertes sur des jardins privatifs

intimes. Chaque villa possède un garage et une place de parking extérieure.

## → UNE RÉSIDENCE DURABLE

La résidence propose un maximum de logements à double orientation afin de favoriser un ensoleillement maximal et une bonne ventilation.

L'isolation est renforcée conformément aux réglementations thermiques actuelles. Tous les logements bénéficient d'un chauffage au gaz individuel. Les espaces extérieurs sont profonds ou agrémentés de pergolas permettant une bonne protection solaire.

### À PROXIMITÉ

Commerces à 3 min : boulangerie, pharmacie, banque, supermarché, restauration

Écoles à 3 min

Bassins d'emplois : Secteur aéronautique et aérospatial de Blagnac-Colomiers à 2 km ; Purpan-Arènes, Ramassiers, Saint-Martin du Touch à 8 km ; Basso Cambo à 9 km

Aéroport à 10 min.

Accès rocade très facile par la N124

Gare ter et future ligne de métro TAE à 2 km

Transport en commun à 1 min.

### LES + DU PROGRAMME

Espace vert paysager

Grandes terrasses

Jardins clôturés

Résidence entièrement sécurisée.

Entrée avec badge électronique et vidéophone

Porte sécurisée 3 points

Parking en sous-sol

Appartements à double orientation.

Grandes baies vitrées

Chauffage au gaz individuel

Cuisine équipée (hors T4 et T5)  
 Salle de bain aménagée  
 Placards intégrés



**CONTACT**

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



# PROGRAMME L'ENVOL

Par STRADIM

**BLAGNAC**

- + 60 appartements
- + Du T1 au T4
- + T2 avec garage à partir de 155 000 €

- Livraison prévisionnelle : à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2021
- Notaire : M<sup>e</sup>ORLIAC - L'Isle Jourdain
- Architecte : Daniel BOESS



## → L'ART DE VIVRE À BLAGNAC

Située en bordure de la ville rose et à proximité de l'aéroport international, Blagnac conjugue qualité de vie, dynamisme économique et environnement préservé.

Capitale Européenne de l'aéronautique où sont implantés les sièges d'Airbus, EADS et ATR, elle est le véritable épice de l'Aérospatial Valley et la porte de l'Occitanie.

Ouverte sur le monde par son aéroport international et les performances de l'industrie aéronautique, Blagnac compte sur son seul territoire quelques 2400 entreprises et commerces, représentant un des bassins d'emplois les plus importants de la région.

Connectée à Toulouse par le tramway et le bus, elle offre le quotidien d'une ville à taille humaine, préservée par le charme de son centre ancien et une nature sans cesse protégée.

Accrochée à son fleuve, la Garonne, et la tête tournée vers le ciel, la ville s'affirme dans la modernité, l'innovation et le développement durable, sans rompre avec son passé.

Idéalement située, la résidence « L'Envol » permet l'accès à l'ensemble des commerces et services en seulement 2 minutes à pied. Grâce à la ligne T1 du tramway, arrêt Andromède-Lycée, ainsi que l'accès rapide à la voie lactée, rejoindre Toulouse est chose facile puisque seulement située à quelques kilomètres.

## → LA RÉSIDENCE

Parfaitement desservi par le nouveau tramway, « L'Envol » s'élève au cœur d'Andromède, premier éco quartier de l'agglomération Toulousaine.

Véritable modèle en termes de gestion des énergies et de développement durable, cet espace de vie innovant comprend plus de 80 hectares d'espaces verts et intègre parfaitement

habitats, commerces, bureaux et espaces de loisirs sportifs.

Harmonieusement intégré dans son environnement, « L'Envol » se compose de 3 résidences intimistes, séparées par de vastes jardins. Lignes architecturales contemporaines, jeux de volumes et parement en briques animent cette réalisation élégante.

Calme, lumineux et soigneusement agencé, chaque appartement du T1 au T4 s'ouvre sur de vastes balcons ou terrasses, avec possibilité de grands jardins privés. De plus, pour votre confort, tous les appartements disposent d'au moins un stationnement ou garage en sous-sol.

### À PROXIMITÉ

- Aéroport Toulouse-Blagnac à 5 min
- Gare SNCF Toulouse Matabiau à 17 min
- Tramway ligne 1 arrêt Andromède-Lycée à 5 min à pied
- Bus lignes 17, 30, 70, 71 à 5 min à pied
- Centre commercial Blagnac (+ de 120 boutiques) à 5 min  
Commerces à proximité
- Crèches, écoles, collèges à 5 min
- Lycée à 5 min à pied  
IUT Blagnac à 10 min à pied
- Stade d'athlétisme à 3 min
- Centre culturel à 8 min
- Cinéma multiplexe à 5 min

### LES + DU PROGRAMME

- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- Visiophone
- Carrelage (pièces de vie)  
Parquet (chambres)
- Salle de bains équipée avec meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviette
- Ascenseur
- Garage fermé en sous-sol
- Possibilité de rez de jardin



**CONTACT**

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



ECO LABELS

# RÉGLEMENTATION THERMIQUE : RT2012 ET LE LABEL E+C-



L'achat d'un bien immobilier neuf est un gage de confort, tant sur le plan économique qu'écologique. Les nouvelles résidences respectent les dernières normes et certifications environnementales en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Les réglementations thermiques certifiées de la performance énergétique et environnementale.

Zoom sur la RT 2012 et le label E+C-

## LA RT2012

### → ENJEUX & 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.

Ainsi, la 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 trois la consommation d'énergie primaire** (énergie que l'on trouve dans la nature et qui est transformée en énergie secondaire : électricité, chaleur, etc.). L'objectif est de baisser la consommation d'énergie de 150 kWh / m<sup>2</sup> / an en 2005 à moins de 50 kWh / m<sup>2</sup> / an.

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  
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.*

**ELLE PERMET UNE RÉDUCTION  
DES DÉPENSES HABITATION  
JUSQU'À 250€ / AN**

*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 x 125 = 6250 kWh.*

*Ce qui fait 0,55 tonnes de pétrole, soit 4 barils de pétrole.*

### → LA RT2012, 3 EXIGENCES DE PERFORMANCES

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 (BBIO)

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.).

## 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/m2/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.**



## DES ÉCONOMIES GRÂCE À LA RT2012 ?

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.

# LE LABEL E+C-

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.

Lancé officiellement le 17 novembre 2016 par le Ministère du Logement, le Label E+C-, « Bâtiments à Energie Positive et Réduction Carbone » expérimente la future réglementation thermique (RT2020).

**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 RT2012.

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 BBCE 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 ;



## LES OBJECTIFS EN BREF

### 1. LA PROMOTION DES BÂTIMENTS À ÉNERGIE POSITIVE

- Développer les énergies renouvelables dans le bâtiment.
- Impliquer les territoires et favoriser les démarches mutualisées

### 2. LA PROMOTION DES BÂTIMENTS À FAIBLE EMPREINTE CARBONE

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment.
- Évaluer l'empreinte carbone d'un bâtiment de sa construction à sa démolition
- Valoriser les matériaux recyclables et l'économie circulaire

### 3. PRÉPARER LA RÉGLEMENTATION DE DEMAIN : LA RT2020

- + 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 besoin de temps d'appropriation pour se lancer massivement dans ce label.



# PROGRAMME LES CÔTEAUX DE BELPECH

Par KAUFMAN & BROAD

**BEAUPUY 31850**

+ Maisons individuelles  
13 modèles  
du T4 au T5

+ à partir de 318 000 €

• Livraison prévisionnelle :  
4<sup>e</sup> trimestre 2021

• Notaire : Bonnefis-Boyer  
Bertrand SCP

• Architecte : Taillandier  
Architectes Associés



## → AUX PORTES DE TOULOUSE, UNE ADRESSE DE QUALITÉ, POUR RENOUER AVEC LA DOUCEUR DE VIVRE

Charmant village occitan niché au nord-est de Toulouse, Beaupuy est idéalement situé à seulement 12 km de Toulouse et de toute l'attractivité qui s'y rattache. Elle profite d'un environnement naturel privilégié et vallonné offrant ainsi un point de vue unique sur les environs.

Commerces, services et groupe scolaire sont rapidement accessibles et proches de cette nouvelle adresse assurant ainsi vos besoins quotidiens.

Différents modes de transports tels que le bus, le train avec la gare SNCF de Montrabé à seulement 2 km ou le métro de Gramont à 7 km pour rejoindre facilement le centre-ville toulousain, s'offrent à vous.

Beaupuy offre un cadre de vie à la fois reposant et inspirant, résolument tourné vers l'avenir. Elle profite du dynamisme qui entoure Toulouse. En effet, cette dernière est reconnue comme le carrefour de la recherche et de la créativité, capitale universelle de l'aéronautique et ville de start-up labélisée French Tech.

## → CALME, INTIMITÉ, SÉRÉNITÉ, NATURE... AU COEUR DE CE DOMAINE

Cet agréable domaine vallonné dispose d'un environnement naturel privilégié vous invitant à profiter, depuis chez vous, de vues reposantes sur les paysages qui vous entourent. Il dispose d'une voie de circulation douce qui dessert chaque habitation. En son cœur, il accueille un agréable cheminement, propice à des déplacements à pied ou à vélo, au sein duquel les résidents pourront se croiser, échanger ou discuter.

## → VOTRE MAISON INDIVIDUELLE DANS UN CADRE BUCOLIQUE

Le domaine propose 13 modèles de maisons individuelles de 3 ou 4 chambres, déclinées de 89 à 143 m<sup>2</sup>.

Dans l'espace central, elles adoptent un style traditionnel avec de belles toitures en tuile canal. Fidèles au standing Kaufman & Broad, elles bénéficient d'agencements soignés et de prestations de qualité pour un confort exclusif.

Le nord du domaine accueille 10 maisons d'architecte à l'écriture contemporaine. Intégrées dans les reliefs naturels, les villas profitent de splendides vues sur le paysage environnant et se dotent toutes d'une piscine privative.

### À PROXIMITÉ

- Golf
- Restaurant
- Commerce & Supermarché
- Centre équestre
- Boulangerie
- Médecin
- Mairie
- Maternelle
- Collège

### LES + DU PROGRAMME

- À 12 km de Toulouse
- 13 modèles de maison individuelle
- 10 maisons d'architecte avec piscine privative
- Environnement bucolique
- Prestations de qualité

### TRANSPORTS

- Bus
- Gare SNCF à 2km
- Metro Gramont à 7km



**CONTACT**

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



L'ŒIL DE L'EXPERT

# SCPI : UN PLACEMENT D'AVENIR

CLAIRA AUSINA, CONSEILLÈRE INDÉPENDANTE  
EN INVESTISSEMENTS FINANCIERS  
(Constitutrice Mon Patrimoine Neuf)



## → QU'EST-CE QU'UNE SCPI ?

La SCPI, **Société Civile de Placement Immobilière** également appelée « Pierre Papier », permet de devenir propriétaire collectivement et indirectement d'un ensemble de biens immobiliers et cela à hauteur de nos capacités financières (prix d'entrée moyen 1000 € la part).

Ainsi, les investisseurs bénéficient de fait d'une mutualisation de leur risque locatif.

La qualité et la dimension du parc immobilier sont assurés par une société de gestion agréée par l'AMF, qui sélectionne, acquiert et gère les actifs, puis redistribue la part des loyers revenant aux investisseurs en contrepartie de frais de gestion annuels.

L'investisseur porteur de parts, appelé associé, bénéficie donc d'un prorata des loyers à la hauteur de son investissement, le tout affranchi de soucis de gestions.

Le parc immobilier, constitué à partir de capitaux collectés auprès d'investisseurs comme vous et moi, résulte d'une stratégie d'investissement bien définie au préalable par la société de gestion.

La majorité des SCPI sont positionnées sur le créneau porteur de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, hôtels, entrepôts, établissements de santé) plus rentable que l'habitation.

Vous l'aurez compris, la qualité et la dimension du parc immobilier, celle des locataires et son positionnement géographique (France- Europe), sont des caractéristiques déterminantes.

À l'heure où la performance bancaire s'amoinde et où l'incertitude plane plus que jamais sur les retraites, l'immobilier de rendement constitue la valeur refuge par excellence.

Mais alors comment et pourquoi réorienter son épargne ? Quel type de bien ou de véhicule choisir pour réaliser le meilleur placement immobilier ?

Voici quelques points clés qui mettent en avant un placement tant apprécié par les Français ces dernières années et que j'aime appeler « le couteau suisse » de l'investissement : la SCPI.

Cette forte diversification patrimoniale des SCPI, rassure les épargnants qui n'aiment pas « mettre tous les œufs dans le même panier ».

Les associés perçoivent un complément de revenu net, versé directement sur leur compte courant à échéance mensuelle ou trimestrielle.

## Est-ce un Bon complément de l'immobilier locatif traditionnel ?

D'après une étude des Notaires de France, pour 87% des Français, la pierre reste l'investissement préféré des Français.

Les SCPI permettent d'investir en immobilier tout en atteignant des rendements pouvant atteindre jusqu'à 6% nets de frais de gestion.

En conclusion, **la SCPI est bien évidemment un bon complément avec l'immobilier traditionnel car cet investissement est un véritable outil de préparation retraite, de transmission et de compléments de revenus.**

## Quelles solutions pour les foyers fortement fiscalisés ?

Pour les profils lourdement fiscalisés, assujettis à l'IFI par exemple, la SCPI en démembrement temporaire de propriété apparaît comme étant une alternative des plus pertinentes.

Ce mécanisme permet à l'investisseur de n'acheter que la nue-propiété des parts de SCPI pour une période déterminée. Le prix de la part bénéficie alors une décote selon cette durée pendant laquelle l'investisseur ne perçoit pas de loyer, donc pas de fiscalité appliquée. C'est ainsi que l'épargnant va pouvoir acquérir plus de parts pour le même montant d'investissement, donc plus de capital au terme du démembrement en SCPI et plus de loyers.

Dans le cas d'un départ à la retraite à venir, il est pertinent de faire coïncider la durée du démembrement et le départ à la retraite afin de percevoir les loyers des SCPI lorsque les revenus de l'épargnant chuteront inéluctablement.

En outre, L'achat de SCPI en démembrement temporaire de propriété est un outil idéal :

+ Pour les personnes fortement imposées au titre de l'impôt sur le revenu, surtout les contribuables dans les tranches à 30%, 41% ou 45%.

+ Pour les personnes imposées à l'Impôt sur la Fortune Immobilière.

+ Pour les personnes à quelques années de la retraite.

Pour les épargnants ayant des liquidités non exploitées sur des comptes bancaires et livrets peu rémunérateurs, la trésorerie d'une entreprise, ou des liquidités placées sur des supports plus volatils comme la bourse : **cette épargne permet de bénéficier d'une rente immédiate en vue de la préparation de sa retraite ou dans le cadre d'une transmission.**

## SCPI, outil de transmission ?

Dans ce cadre-là, on parle de **démembrement viager**. Méconnu mais présentant un très fort intérêt patrimonial, le démembrement viager ne fonctionne pas de la même façon que le démembrement temporaire de propriété.

À la suite d'une succession, il arrive que des biens ou des sommes d'argent reçues soient démembrées, c'est-à-dire que les enfants soient nus-proprétaires et le parent survivant usufruitier. Plutôt que de répartir les sommes, les enfants et le parent survivant peuvent acheter ensemble des parts de SCPI. Le parent survivant sera alors l'usufruitier des parts des SCPI et touchera les revenus toute sa vie, les enfants seront alors les nus-proprétaires.

**L'intérêt est de diminuer très fortement les droits de succession.** En effet, au décès du parent usufruitier, les enfants nus-proprétaires recevront la pleine-propiété des parts de SCPI sans aucune taxation.

Il est aussi possible, en dehors de toute succession, d'acheter des parts de SCPI en commun entre enfants et parents. Les enfants achetant alors la nue-propiété des parts et les parents l'usufruit.

Ce mécanisme s'adresse à toutes les familles à la suite d'un décès qui souhaitent à la fois protéger le parent survivant et optimiser la fiscalité des droits de succession.

## → MA SCPI COUP DE CŒUR

Actuellement il existe plus de 180 SCPI de rendements, pour moi celle qui sort du lot c'est la **SCPI PIERVAL SANTÉ** gérée par Euryale Asset Management.

Elle est aujourd'hui la première et la seule dont la stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine d'actifs immobiliers en lien direct ou indirect avec le secteur de la santé.

C'est une SCPI à capital variable dite « thématique » qui propose aux particuliers une solution d'épargne innovante du fait de sa spécialisation dans l'immobilier de santé.

C'est clairement l'avenir car les besoins en infrastructures de santé vont augmenter d'une manière significative dans les décennies à venir en réponse au vieillissement démographique. Outre sa performance parmi les plus élevées du marché, ce placement répond à un réel besoin de société, et elle en a fait son crédo !

Pour la première fois en France, une SCPI permet de lier finance et philanthropie par la création du fond de partage PIERVAL SANTÉ qui se concrétise par un partenariat avec le fondation ICM (institut du cerveau et de la moelle épinière) afin d'aider la recherche dans le traitement des maladies neurodégénératives (Alzheimer, parkinson, maladies de plaques, etc.).

Le patrimoine de Pierval Sante représente près de 690 M € au 31 décembre 2019 et est réparti sur plusieurs pays de notre vieille Europe (France, Allemagne, Irlande, Portugal, etc.).

### À SAVOIR :

*Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital. La société de gestion ne garantit pas d'objectif de rentabilité ni de protection du capital investi. Les performances passées ne préjugent pas des performances à venir et ne sont pas constantes dans le temps. Le revenu des investissements peut fluctuer. Durée des placements : il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans.*

## 5 bonnes raisons d'investir dans des SCPI PIERVAL SANTE ?

- + Investir dans un secteur porteur en pleine évolution.
- + Offrent un confort de détention incomparable, aucune contrainte de gestion.
- + Un intérêt financier évident pour les souscripteurs et investisseurs.
- + Excellent outils de préparation retraite et de transmission.
- + Allie finance et philanthropie : le fond de partage Pierval Santé.

## → FAUT-IL SORTIR DES ASSURANCES VIES ?

Concrètement aujourd'hui la majorité des assurances vies investis en fonds euros ne génèrent plus de rendement positif une fois corrigée de l'inflation et la perspective de donner un sens à son épargne n'a jamais été aussi urgente dans l'esprit des Français.

Passé de 3,60% en 2009 à 1,80% en 2018, (avant prélèvements sociaux) le rendement moyen du fonds en euros, qui compose 80% des contrats, est devenu une source d'insatisfaction pour les épargnants. Il a ainsi été divisé par deux en moins de 10 ans sans espoir de retour à meilleure fortune avant au moins une dizaine d'années. Pire, le rendement est encore attendu en forte baisse pour 2020.

La réponse des assureurs est laconique : l'épargnant doit maintenant prendre du risque pour espérer voir une rémunération sur son argent.

Cependant les marchés financiers ont atteint aujourd'hui des sommets et l'investisseur doit accepter de voir une volatilité importante sur son capital. La seule alternative serait donc les placements boursiers ?

À mon sens, une perspective peu réjouissante pour profiter de son capital sereinement durant sa retraite...

## → QUELLES PERSPECTIVES POUR LES PLACEMENTS SCPI EN 2020 ?

Les avis des professionnels de la gestion de patrimoine sont unanimes : l'année 2020 devrait être au moins aussi fructueuse pour les sociétés civiles de placements immobilier que les années précédentes.

Plusieurs facteurs clés prédisent une bonne dynamique à venir pour les placements immobiliers du type SCPI de rendement en 2020.

Les taux d'intérêts bas poussent les épargnants à abandonner les assurances vie en fonds en euros, devenues moins intéressantes, et à investir leurs économies dans l'immobilier. La majeure partie des épargnants soucieux d'obtenir un meilleur rendement pour leur épargne achètent des parts de SCPI de rendement Ils cherchent ainsi à générer un revenu complémentaire régulier, tout en bénéficiant d'une forte mutualisation des risques locatifs et d'un confort de gestion. Il est même possible de profiter des taux bas et acheter des parts de SCPI à crédit. Les conditions sont imbattables en ce moment !

## → PROFITEZ DE L'ACCOMPAGNEMENT D'UN PROFESSIONNEL

Parce que nous avons tous des profils et des objectifs de vie différents et qu'il est difficile de trouver les bons repères dans le paysage complexe de l'investissement, je vous recommande de faire appel à un professionnel du secteur.

Aussi, pour échanger sur votre situation et bénéficier d'une consultation gracieuse, je me tiens à votre écoute.

### Claira AUSINA,

Conseillère indépendante en investissements financiers

Tél. : 06 60 09 45 00

Mail : clairaausina@gmail.com



# LES ATOUTS DE LA SCPI



**DIVERSIFICATION DU PATRIMOINE**



**MUTUALISATION DU RISQUE**



**PLACEMENT SIMPLE**  
accessible facilement  
(pour certaines dès 5 000 €)



**GESTION DÉLÉGUÉE**  
du parc immobilier  
& accompagnement lors  
de la vente des parts



**CONTRÔLE AMF**

(Autorité des marchés financiers)



**VENTE PAR PART**  
en cas de besoin



**INVESTISSEMENT À CRÉDIT** avec possibilité  
de différé de paiement



**ACTIF PATRIMONIAL MATURE**



**COUPLE RENDEMENT/RISQUE PERFORMANT**



**EN SAVOIR + :**

05 34 310 326 / contact@monpatrimoine neuf.fr



# PROGRAMME PATIO ROQUELAINE

Par BELIN PROMOTION

**TOULOUSE** Les Chalets

**Livraison immédiate**  
à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2020

**+ 3 appartements disponibles**  
(sur 31 appartements)

**+ Du T4 au T5, à partir de 686 000 €**

• Notaire : M<sup>e</sup> François-Régis Boyer

• Architecte : Agence d'architecture Cardete Huet



## → UNE ADRESSE DE PRESTIGE AU CŒUR DES CHALETs

À deux pas de la Place du Capitole, entre le Canal du Midi et le boulevard de Strasbourg, le quartier des Chalets offre un cadre de vie sans égal en cœur de ville.

En vous y promenant, vous découvrez une page de l'histoire de la ville de Toulouse au travers de son exceptionnel patrimoine architectural où les majestueuses demeures bourgeoises, maisons de maîtres et hôtels particuliers offrent aujourd'hui encore aux Chalets tout son prestige.

## → PATIO ROQUELAINE, UN PROJET REMARQUABLE

Cette réhabilitation haut de gamme offre des appartements uniques, alliant à la fois le charme de l'ancien et le confort du neuf, dans

le centre-historique toulousain. Composée de deux bâtiments séparés par un patio intérieur, la résidence propose des logements où règne une sensation de calme et de sérénité. Patio, jardin, grande terrasse... Patio Roquelaine vous ouvre ses portes.

## → UNE RÉSIDENCE AUX DEUX VISAGES

Deux adresses et deux styles architecturaux se dévoilent laissant la part belle à un habitat de grande qualité au cœur de la ville rose.

Vivre à Patio Roquelaine, c'est habiter un appartement de prestige unique. Les logements offrent des espaces intérieurs élégants et modernes avec pour certains de grandes terrasses.

Au cœur de la résidence, une cour intérieure laisse apparaître des jardins pour quelques privilégiés.

Côté rue Roquelaine, la résidence présente une architecture contemporaine inspirée des persiennes toulousaines dévoilant une vision graphique et évolutive du projet au fil de la journée. Tout a été imaginé afin de réaliser des appartements inondés de lumière naturelle, source de bien-être au quotidien.

Côté rue Job, Patio Roquelaine s'inspire de l'existant et s'inscrit dans la continuité architecturale du quartier des Chalets, à l'image de ses balustrades anciens qui seront conservés et sublimes.

## À PROXIMITÉ

- Métro Jeanne d'Arc**  
à 350 m.
- Canal du Midi**  
à 500 m.
- Place du Capitole**  
à 800 m.
- Gare Toulouse Matabiau**  
à 10 min. à pied.

## LES + DU PROGRAMME

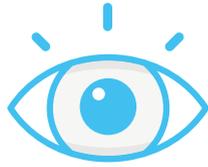
- Résidence sécurisée
- Halls d'entrée élégants
- Peinture lisse sur les murs\*
- Salles de bains aménagées
- Cuisines équipées\*
- Volets roulants électriques avec centralisation\*
- Chauffage individuel au gaz\*
- Jardins à usage privatif\*
- Celliers\*
- Ascenseur\*
- Parking en sous-sol\*

\*pour certains appartements



**CONTACT**

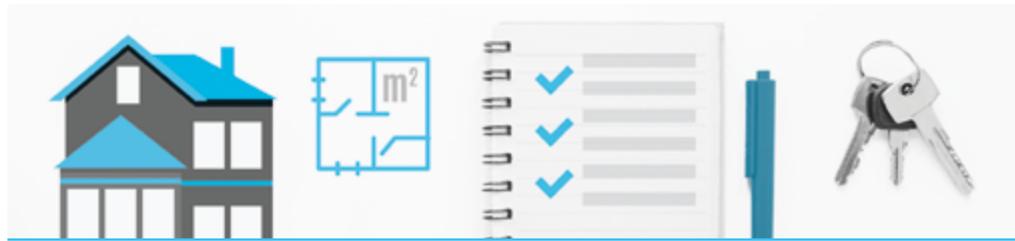
**05 34 310 326 / 06 37 93 05 63**  
contact@monpatrimoine neuf.fr



L'OEIL DE L'EXPERT

# SOUS QUELLE FORME LOUER MON BIEN IMMOBILIER ?

SOPHIE MASCARAS, AVOCATE EN DROIT IMMOBILIER  
(Constitutrice Mon Patrimoine Neuf)



Lorsqu'un propriétaire loue un bien immobilier à usage d'habitation cette location ne peut se faire qu'en respectant certaines conditions.

La première et la plus importante de ces conditions est la signature d'un écrit le bail de location.

Le contrat de bail est un contrat à durée déterminée par lequel un bailleur s'engage à louer son logement au locataire qui, en retour, s'engage à en payer le loyer. Il prend généralement une forme écrite dans laquelle les parties définissent les conditions de location du logement dans le respect des normes législatives et réglementaires.

Nous n'aborderons ici que les baux à usage d'habitation, mais il en existe bien d'autres : baux commerciaux, baux professionnels, baux ruraux, baux dérogoires, etc.

## → LES DIFFÉRENTS TYPES DE BAUX À USAGE D'HABITATION

- + **Bail de location vide** : aussi appelé bail d'habitation vide, seul le logement est mis à disposition du locataire.
- + **Bail de location meublée** : le logement doit être immédiatement habitable.
- + **Bail saisonnier ou location de vacances** : le contrat est conclu pour une durée correspondante exactement à la période d'activité du locataire.
- + **Bail étudiant** : bail de courte durée sans tacite reconduction.
- + **Bail de colocation** : contrat qui compte au moins deux preneurs.
- + **Bail de sous location ou sous bail** : le preneur d'un bail sous loue à un tiers tout ou partie du bien attaché au bail.

Il existe une multitude de contrats locatifs différents, il est important de choisir le bon type de bail qui s'accordera aux projets envisagés.

## → CHOISIR LE BON BAIL

Les règles évoluent avec les différentes législations. Seront abordées ici les règles les plus récentes.

### Le plus classique et le plus connu, le bail de location vide

Régi par la loi du 6 juillet 1989, **ce type de contrat est plus avantageux pour le locataire** car les conditions de location sont beaucoup moins précaires.

En effet, le bail est fixé pour une durée minimale de 3 ans renouvelables si le bailleur est une personne physique, 6 ans si c'est une personne morale. Le locataire peut résilier le bail quand il le souhaite avec un préavis de 3 mois. Si le logement est situé en zone tendue le préavis peut être ramener à 1 mois.

Ce type de bail est assez contraignant pour le propriétaire puisque ce dernier ne peut résilier le bail avant les 3 ans. De plus, s'il souhaite récupérer son bien au bout de ce délai, il ne peut le faire qu'avec des raisons motivées : vente, le reprendre, non-respect des conditions par le locataire.

**Le contrat de location fait obligatoirement mention des informations relatives aux deux parties** notamment les noms du/des locataire(s) ; nom et adresse du propriétaire ; date de début de bail et durée du bail ; informations relatives au logement : type de bail (habitation, professionnelle, etc.) ; surface habitable du bien ; descriptif du bien et des équipements présents ; nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location.

Également **les informations relatives au loyer** notamment le montant mensuel ; les modalités de paiement ; les modalités de révision ; le montant du dépôt de garantie plafonné à 1 mois, le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois).

En plus des informations consignées dans le bail de location vide, **certain documents sont à annexer au contrat de location** comme l'état des lieux d'entrée, l'attestation d'assurance habitation du locataire, les diagnostics techniques réalisés, le règlement de copropriété le cas échéant ou encore la Copie de la convention APL ou Anah si le bien fait l'objet d'une convention.

**Si le bailleur fait appel à un professionnel** pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner : les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989) et les montants des plafonds de facturation applicables au locataire.

Ainsi le bail de location vide est nettement plus avantageux pour le locataire mais plus contraignant pour le bailleur.

### En tant que Bailleur puis-je prévoir une durée de bail inférieure au délai légal ?

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles.

*Exemple : Retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.*

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail. Le propriétaire doit néanmoins confirmer au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum 2 mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

### Le bail pour les locations meublées

On appelle location meublée une habitation déjà équipée des installations nécessaires au quotidien comme les meubles de cuisine, de chambre ou de salle de bain.

Il est lui aussi soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et va donc comporter les mêmes éléments que le contrat de bail classique avec cependant certaines particularités : la durée du bail, le dépôt de garantie, le congé (préavis) et l'aménagement du logement.

### + La durée du contrat de location meublée est de :

- 1 an dans la plupart des cas ;
- 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

### + Préavis :

- Le locataire est en droit de résilier le bail d'une location meublée quand bon lui semble. Il doit cependant respecter un préavis d'1 mois.

→ Le propriétaire peut, lui, résilier le contrat avec un préavis de 3 mois et sur justification (vente du bien, volonté de l'occuper...).

**+ Renouvellement :**

→ Lorsque la durée du contrat est d'1 an, il se renouvelle automatiquement à son terme si les parties ne donnent pas congé ou que le bailleur ne propose aucune modification au moins trois mois avant le terme.

→ Lorsque la durée du contrat est de 9 mois, le renouvellement n'est pas possible, le bail prend fin à son terme sans que les parties ne soient obligées de donner congé. Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location.

**+ Le loyer d'une location meublée** est révisé chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).

**+ Dépôt de garantie :** À la différence du bail de location vide, à la signature du bail, le propriétaire peut demander ici un dépôt de garantie plafonné à 2 mois de loyer.

**+ Les équipements à prévoir pour une location meublée :** le logement doit être équipé d'un d'ameublement minimum : *literie avec couette ou couverture ; volets ou rideaux dans les chambres ; plaques de cuisson ; four ou un four à micro-onde ; réfrigérateur ; congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6° ; vaisselle en nombre suffisant pour les occupants ; ustensiles de cuisine ; table ; sièges ; étagères de rangement ; luminaires ; matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage, etc.)*

Ce type de location est, pour toutes ces raisons, plus avantageux pour le propriétaire car ses conditions sont plus souples que pour un logement vide malgré de nombreuses obligations.

**Qu'est-ce qu'un « bail mobilité » ?**

Le « bail mobilité » est un contrat de location signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire "temporaire" (étudiant, salarié en mission temporaire ou formation professionnelle, etc.). Il est conclu pour une durée allant de 1 à 10 mois. Ce contrat est non renouvelable et non reconductible.

À la fin du bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent pas signer un nouveau bail mobilité pour le

*même logement. S'ils signent un nouveau bail alors c'est obligatoirement le bail d'une location meublée. C'est également un bail où le propriétaire a interdiction de demander un dépôt de garantie. Le propriétaire peut cependant demander une caution.*

**| La location meublée non professionnelle**

Plus un statut fiscal qu'une forme de location, la location meublée non professionnelle vous permet de devenir propriétaire d'un bien meublé en percevant des revenus locatifs non imposés tout en récupérant la TVA (uniquement si vous achetez un bien neuf).

Elle concerne la location de logements meublés dont les revenus générés par la location n'excèdent pas la somme de 23 000 € par an pour le propriétaire ou 50% de ses revenus annuels globaux. Cela ne peut donc pas être votre activité principale.

Les bénéficiaires tirés de la location meublée échappent à l'imposition des revenus fonciers et sont soumis au régime plus favorable des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC). Lorsque les recettes locatives sont inférieures à 70 000 €, vous pouvez opter pour le régime micro-BIC.

Aussi, contrairement à la location nue imposable au revenu foncier, le loueur en meublé pourra déduire, l'année de son paiement ou réparti sur la durée d'amortissement, les frais d'acquisition, c'est-à-dire les frais d'acte de notaire, les frais de garantie et bien d'autres. Au final, ce régime fiscal particulièrement attrayant permettra de percevoir des revenus peu ou non fiscalisés pendant une longue période.

**→ QUELLES SONT LES NORMES À RESPECTER POUR LOUER UN BIEN IMMOBILIER ?**

Avant de chercher un locataire, il faudra vous assurer que le logement donné en location répond aux critères de décence imposés par la loi SRU et le décret du 30 janvier 2002. Cela signifie qu'il doit satisfaire à certaines normes pour garantir la santé et la sécurité de l'occupant.

Il doit ainsi offrir une surface d'au moins 9 m<sup>2</sup> et avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m. Si ce n'est pas le cas, un volume habitable d'au

moins 20 m<sup>3</sup> est alors requis. Il faut aussi que le logement dispose d'un minimum de confort c'est-à-dire d'un point d'eau potable, d'un système de chauffage, d'une cuisine ou coin cuisine pouvant recevoir une plaque de cuisson, d'un W.-C. dans l'appartement ou sur le palier, etc. **En somme, il est indispensable que l'appartement requière le minimum pour le quotidien du locataire.**

Le bailleur doit aussi faire réaliser plusieurs diagnostics par des professionnels tel que le diagnostic énergétique, afin de les annexer au contrat de bail.

De plus, fixer le juste loyer n'est pas chose aisée pour un bailleur isolé. Il faut, en effet, avoir une bonne connaissance du marché locatif de sa ville. En effet Le loyer d'une location vide ou meublée à usage de résidence principale du locataire peut en principe être fixé librement. Si le propriétaire est libre de fixer le loyer, pour tomber juste, il doit néanmoins se fonder sur les loyers pratiqués pour le même type de biens. La superficie et l'emplacement sont les critères principaux. Ainsi la fixation du loyer est donc encadrée par la loi du marché de l'offre et de la demande locative.

**→ COMMENT ME PROTÉGER AU MIEUX CONTRE LES RISQUES LOCATIFS ?**

Les rapports locatifs ont été nettement améliorés par la loi du 6 juillet 1989, avec notamment des droits et obligations réciproques des bailleurs et locataires qui traduisent une volonté du législateur d'assurer la sécurité des relations locatives.

La pire crainte du bailleur est finalement d'être confronté au non-paiement des loyers. Une procédure judiciaire peut coûter relativement cher (frais d'huissier, honoraires d'avocat, loyers perdus...), c'est pourquoi il est préférable de se protéger des risques locatifs avec les solutions suivantes.

**| Souscrire à une assurance**

Le risque premier d'une location quand on est bailleur est de faire face aux loyers impayés. Ainsi face à ce risque, des assurances souvent appelées « garantie loyers impayés » sont un dispositif mis en œuvre pour pallier la hantise première des bailleurs.

En effet des loyers impayés peuvent entraîner de grandes difficultés et le recouvrement des impayés est parfois difficile à gérer pour un propriétaire.

Ce type d'assurance garantie donc au bailleur d'être protégé contre ce type de risque ainsi que contre les éventuelles dégradations portées à l'appartement par des locataires.

**| Demander un garant**

Pour être mieux protégé, il est possible d'exiger que votre locataire ait un garant. Ce garant peut être physique ou « en ligne ».

En effet votre locataire peut faire appel à un garant physique qui est généralement une personne de son entourage, ainsi s'il se retrouve en défaut de paiement de ses loyers, vous pourrez vous retourner contre ses garants pour obtenir versement des sommes dues.

Si le locataire n'a pas la possibilité de disposer d'un garant physique, il peut opter pour une caution locative en ligne, ainsi en quelques clics sur une plateforme internet et muni de documents, le potentiel futur locataire peut disposer d'un garant.

**| Confier la gestion de son bien à un professionnel**

En choisissant un professionnel, vous vous épargnez une gestion immobilière parfois chronophage.

Les agences immobilières ont pour rôle de sélectionner les candidats et ont notamment la responsabilité de trouver un locataire solvable pour votre bien, en vérifiant les documents produits par celui-ci. Certaines peuvent également vous proposer leurs propres services de garanties contre les loyers impayés ou les dégradations.

—



**Sophie MASCARAS,**  
Avocat au Barreau de Toulouse  
Tél.: 06 72 20 22 01  
mascaras@label-avocats.fr



# PROGRAMME MURMURES

Par PITCH PROMOTION

**BALMA** Quartier Vidailhan

## + 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 : MFR.



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.

Modulables, la plupart s'adaptent aux besoins et à l'évolution des modes de vie. Les appartements familiaux sont traversants avec fenêtres double vitrage et volets roulants électriques dans les séjours. De nombreux rangements facilitent l'organisation des intérieurs.

Ouverts sur l'extérieur, la plupart des appartements profitent de loggia, terrasse ou jardin privatif. La réalisation, labellisée NF Habitat HQE et RT 2012 7\* garantit de hautes performances énergétiques et acoustiques. Des caves et parking en sous-sol assurent un quotidien encore plus pratique.

### À PROXIMITÉ

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

### TRANSPORTS

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



### 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

**CONTACT**

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



## LA NOTE FISCALE

# L'IMPÔT SUR LE REVENU 2020



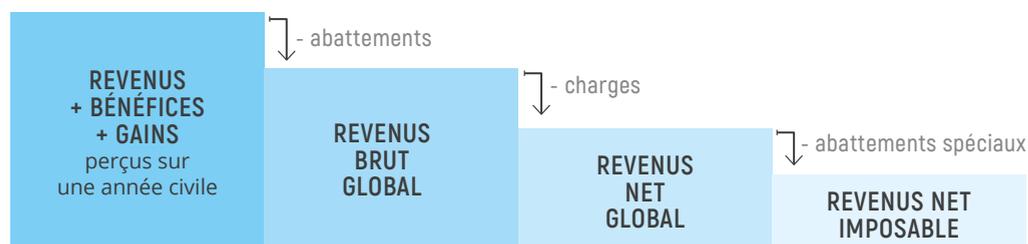
La loi de finances 2020 prévoit une baisse de l'imposition sur le revenu en ajustant le barème progressif et le taux des tranches imposables.

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

### → COMPRENDRE LE REVENU NET IMPOSABLE :

#### REVENU BRUT GLOBAL

Votre revenu brut global est égal à la somme des revenus, bénéfices et gains que vous avez perçus sur une année civile (par exemple : salaires, pensions de retraite, résultat du revenu fonciers...). Sur le montant obtenu, il faut appliquer certains abattements, et par exemple 10 % (abattement forfaitaire) pour frais professionnels sur les salaires et les retraites



Sources : économie.gouv.fr

ou bien justifier de ses frais réels. Vous pourrez également déduire déficits autorisés reportés des années précédentes.

#### REVENU NET GLOBAL

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

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

#### REVENU NET IMPOSABLE

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

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

### → APPLICATION DU BARÈME PROGRESSIF

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

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

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

MONTANT DES REVENUS	TAUX D'IMPOSITION
157 806 €	45%
73 369 €	41%
25 659 €	30%
10 064 €	11%
	0%

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

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

### → QUELQUES CORRECTIONS DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

#### 1. Plafonnement des effets du quotient familial

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

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

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

#### 2. Appliquer la décote

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

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

#### 3. Pratiquer les réductions d'impôt

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

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

→ Ces réductions d'impôt ne doivent pas avoir déjà été déduites des revenus.

→ Toutes les charges doivent être justifiées.

→ Les réductions sont applicables aux personnes fiscalement domiciliés en France.

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



## LA NOTE FISCALE

L'IMPÔT SUR  
LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

## → ORIGINE

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

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

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

- + Celles qui ont en France le centre de leurs intérêts économiques

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

## → FAIT GÉNÉRATEUR

Les conditions d'assujettissement sont appréciées au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. L'IFI est déterminé d'après les conditions suivantes :

- + Composition du foyer fiscal
- + Actifs / Passif

## → BIENS IMPOSABLES

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

## → TERRITORIALITÉ

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

## → ABATTEMENTS &amp; AMÉNAGEMENTS

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

## → DETTES DÉDUCTIBILITÉ

*(Liste non exhaustive)*

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

## Conditions :

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

## Points de vigilances :

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

## → HORS CHAMPS D'APPLICATION DE L'IFI

*(Liste non exhaustive)*

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

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

## → BARÈME PROGRESSIF D'IMPOSITION

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

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

## Exemple :

Base taxable : 1 550 000 €

Jusqu'à 800 000 € = 0 %

De 800 000 à 1 300 000 =  $500\,000 \times 0,50\% = 2\,500$  €

De 1 300 000 à 1 550 000 =  $250\,000 \times 0,70\% = 1\,750$  €

IFI brut =  $2\,500 + 1\,750 = 4\,250$  €

## → DÉCOTE

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

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

## → RÉDUCTIONS

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

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



TOUT SAVOIR

# INVESTIR 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
- PROTÉGER SA FAMILLE (assurance décès)

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



## QUELLE DÉFISCALISATION POSSIBLE ?

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

L'investisseur s'engage à mettre ce bien en location pour une durée déterminée, le

montant de l'avantage fiscal dépendant de cette durée :

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

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

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



## QUELLES CONDITIONS & OBLIGATIONS À RESPECTER ?

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



## QUELS MODES D'ACQUISITION POSSIBLES ?

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

- + **SCI en loi Pinel** : Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI)
- + **Indivision en loi Pinel** : Lorsque le logement est détenu en indivision



## COMMENT FINANCER UN PROJET EN LOI PINEL ?

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

## → QUELS SONT LES PLAFONDS À RESPECTER ?

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

- + 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 :

	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 €

## → LA LOI PINEL EN BREF



### 1. ACHAT D'UN BIEN NEUF

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



### 2. RÉDUCTION D'IMPÔT

**DE 12% À 21%** du montant de l'investissement 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,



# PROGRAMME NOVA'LEZE

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 labartheoise 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 allieront 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@monpatrimoineuf.fr



# IMMOBILIER D'ENTREPRISE LE CALYS

Par MODEO

**TOULOUSE EST** Balma-Gramont

+ Locaux commerciaux et des surfaces de bureaux prêtes à cloisonner

+ Lots à partir de 88 m<sup>2</sup>

• Livraison prévisionnelle : à partir du 1er trimestre 2021

• Architecte : Agence ENZO & ROSSO



## → UN EMPLACEMENT DE CHOIX, STRATÉGIQUE & ACCESSIBLE

La zone commerciale de Balma-Gramont, étendue de la zone d'activité de Montberon représente un secteur d'entreprises très dynamique de l'est toulousain. Le développement important de ce secteur depuis plusieurs années représente aujourd'hui une fréquentation de près de 17 000 emplois. Desservie par le métro, les lignes de bus et aux abords du périphérique sa localisation est idéale. De plus, l'axe principal de la route de Lavaur échange un flux d'environ 2 500 véhicules par jour.

## → UN BÂTIMENT ÉCORESPONSABLE EN AUTO-CONSOMMATION

Le projet répond à de nombreuses exigences environnementales. Certaines toitures seront végétalisées, l'apport en lumière naturelle a été

optimisé, de plus le site utilisera le photovoltaïque en auto-consommation.

La capacité produite, jusqu'à 100 kva, alimente tous les équipements communs du bâtiment : VMC, ascenseurs, éclairages, groupe de chauffage / climatisation autonome, etc.

Le système de chauffage climatisation est assuré par 3 groupes de production air/eau, l'absence de gaz réfrigérant dans le bâtiment a été une priorité dans les valeurs écoresponsables du projet. Le CALys sera pourvu d'un équipement GTC (Gestion Technique Centralisée) qui permettra de gérer les équipements techniques (chauffage-clim, VMC), le suivi des alarmes de ces équipements et le suivi énergétique des équipements communs entre autre.

Ce projet a beaucoup d'atouts et peu de besoin. Il permet une réduction importante des charges, avec en plus la revente du surplus de production électrique.

## → UN ENSEMBLE MIXTE, COMMERCES-BUREAUX

L'ensemble immobilier à tout pour devenir un pôle dynamique : il allie locaux commerciaux, avec vitrine en rez-de-jardin et bureaux sur les deux étages.

Les intérieurs, dotés de vitrages à contrôle solaire, sont modulables et aménageables sur demande par le constructeur.

Le CALys est un espace au service des professionnels. De nombreux équipements sont prévus pour faciliter le quotidien : espace cycle sécurisé, douches / vestiaires, parvis équipé de mobilier urbain, bornes de recharges de véhicules électriques, etc.

## À PROXIMITÉ

Gare de Montrabé à 2,7 km  
Gare de Toulouse Matabiau à 5,4 km

**Restauration :**  
Restaurant L'Aparté à 1,1 km,  
Restaurant L'Asador à 350m,  
Bistro Régent à 450m,  
Les 9 Dragons à 500m,  
Pizza Papa à 600m

**Hébergements :**  
Domaine du T à 2,3 km,  
Apparthôtel à 3,2 km,  
Cottage de la Roseraie à 3,3 km

**Commerces & services**  
boulangeries, pâtisseries, hypermarchés, épiceries, salle de sport, espaces détente, gol ...

## LES + DU PROGRAMME

Bâtiment écoresponsable en auto-consommation avec production électrique photovoltaïque

Borne de recharge voiture électrique

## ACCESSIBILITÉ

D 112 / Route de Lavaur, Autoroute A 68

Bus Lignes 20, 68, 10

Métro Ligne A, Station Balma-Gramont à environ 1 600 m

**CONTACT**

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



# PROGRAMME NATIONAL TOUR SILVA

Par KAUFMAN & BROAD



- + du T2 au T5
- + à partir de 244 299 €
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> trimestre 2022
- Notaire : M<sup>e</sup> DANDIEU à Bordeaux
- Architecte : Bellecour Architectes



## → BORDEAUX, MÉTROPOLÉ DES ÉNERGIES ET DE LA QUALITÉ DE VIE

Bordeaux est bien plus qu'une ville classée au patrimoine de l'Unesco. Les grands projets urbains se sont succédés ces dernières années et en fait une métropole ouverte sur le monde et l'avenir. Avec l'arrivée de la ligne ferroviaire grande vitesse LGV, qui la place à 2 heures de Paris, Bordeaux s'est rapidement imposée comme l'une des villes les plus dynamiques de l'hexagone. Plébiscitée pour sa qualité de vie et son arrière-pays préservé, elle n'en finit pas d'attirer entreprises et nouveaux habitants.

## → CENTRALE ET INNOVANTE, L'ADRESSE PHARE À BORDEAUX

Entre la Garonne et la gare TGV, Euratlantique sera bientôt un concentré de la dynamique bordelaise, accueillant logements, bureaux,

commerces et espaces verts. Entre quartier d'affaires majeur et lieux de vie préservés, Euratlantique sera indéniablement « the place to be » à Bordeaux.

## → UN QUARTIER CONNECTÉ, FAMILIAL ET NATUREL

La Tour Silva profite d'un emplacement privilégié au sein du quartier Saint-Jean Belcier, dans le prolongement du centre-ville et face au futur Pont Simone Veil. Au pied des 6 hectares du Jardin de l'Ars, 2<sup>e</sup> parc urbain de Bordeaux, la réalisation réunit tous les attraits pour proposer un quotidien appréciable à chaque instant. À seulement 10 minutes du centre de Bordeaux, tout est à proximité pour une vraie douceur de vivre. Les commerces, crèches et bibliothèque sont accessibles à pied, les promenades le long de la Garonne ne sont qu'à 300 mètres et la gare LGV Bordeaux Saint-Jean à 5 minutes.

## → UNE RÉSIDENCE AU CONFORT UNIQUE

Les appartements, du 2 au 5 pièces, réservent une place prédominante au confort. Leurs plans bien pensés leur permettant de bénéficier de pièces à vivre accueillantes, aux beaux volumes.

Répondant aux attentes des plus exigeants, les intérieurs présentent une cuisine ouverte sur le séjour, une excellente répartition des espaces jour/nuit et d'agréables suites parentales. Pratiques, ils disposent de rangements, celliers et dressings intégrés. Les loggias et les terrasses à la surface généreuse prolongent le bien-être vers l'extérieur, et gardent toute l'intimité souhaitée grâce aux garde-corps en verre sablé.

## À PROXIMITÉ

- 🛒 Marché
- 🛒 Commerce & Supermarché
- 🍽️ Restaurant
- 🏥 Pharmacie
- 🏊 Gymnase
- 👶 Crèche, École maternelle, École primaire
- 📖 Bibliothèque, Théâtre, Musée

## LES + DU PROGRAMME

- 🏡 Quartier en renouvellement dynamique
- 🏡 Architecture innovante
- 🌊 Vue sur la Garonne
- 👑 Prestations de qualité

## TRANSPORTS

- 🚊 Tram C au pied de la résidence
- 🚆 Gare LGV à 5 min



CONTACT

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



# PROGRAMME NATIONAL KER ROZ

Par IMODEUS

 **PERROS-GUIREC 22700**

+ 27 logements du T2 au T4

+ T2 à partir de 159 000 €  
T3 à partir de 238 000 €  
T4 à partir de 315 000 €

• Livraison prévisionnelle :  
à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2020  
• Notaire : M<sup>e</sup> LEVARD Christophe  
• Architecte : BY ARCHITECTE



## → L'ART DE VIVRE AVEC VUE SUR LE GRAND LARGE

Port d'attache des amoureux de la mer, des marins, de tous les passionnés de sports nautiques et des promeneurs en quête d'une nature sauvage et intacte, Perros-Guirec est la perle de la fameuse Côte de Granit Rose. Station balnéaire réputée et prisée pour son authenticité et son caractère familiale, la ville a su conserver son caractère breton.

Cité de villégiature par excellence des Côtes-d'Armor, sa population décuple quasiment chaque été. Perros-Guirec vit cependant toute l'année et retrouve un calme apaisant sitôt terminés la période estivale. Elle offre à ses habitants un environnement préservé, propice à leur épanouissement et leur bien-être. Crèches, écoles, magasins, marché, casino, Perros-Guirec est une commune attractive, dynamique, baignée par la mer et recherchée pour ses trois magnifiques plages.

## → UN QUARTIER POUR VIVRE SEREINEMENT

La résidence Ker Roz est située au calme dans une rue résidentielle, à quelques encablures seulement du port de plaisance. Ce quartier vous offre toutes les commodités et services que vous êtes en droit d'exiger. Commerces et services sont disponibles à proximité immédiate. Sans oublier les magnifiques plages de sable blanc qui tendent les bras à votre futur appartement.

## → VIVEZ LA VIE EN ROZ

Cette jolie résidence offre des lignes architecturales s'inspire du style breton, grâce à des toits d'ardoise et des parements de pierre rappelant le granit local. Un style résolument moderne qui lui permet de s'inscrire avec élégance dans son environnement immédiat en l'embellissant. Les appartements au dernier étage et les maisons sur les toits ont vue sur la mer.

## → DES PRESTATIONS SOIGNÉES

Votre confort et le bien-être des vôtres sont aussi une question de détails. Ceux-ci ont été étudiés pour une vie en toute quiétude : de belles ouvertures pour profiter pleinement de la lumière toujours changeante du ciel breton, chauffage et eau chaude par chaudière individuelle au gaz, thermostat de régulation programmable, meuble vasque et radiateur sèche-serviettes dans les salles de bain. De plus, la résidence est entièrement sécurisée : portes palières, visiophone, accès sécurisé au hall d'entrée, stationnement et local vélo au sous-sol avec accès par télécommande.

## À PROXIMITÉ

-  Port & Commerces à 5 minutes
-  Crèches & écoles
-  Marché
-  Casino
-  Plages de la Côte de Granit Rose

## EMPLACEMENT

- À 78 km de Saint-Brieuc
- À 175 km de Rennes
- À un peu plus de 500 km de Paris



## LES + DU PROGRAMME

-  Résidence sécurisée : Visiophone, portes palières (serrure de sûreté 3 points), accès sécurisé au hall d'entrée
-  Parkings et local vélo
-  Logement connecté
-  Chaudière individuelle à gaz avec thermostat de régulation programmable
-  Double vitrage : isolation thermique et phonique
-  Volet roulant électrique
-  Salle de bain aménagée Meuble vasque, sèche-serviette

**CONTACT**

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



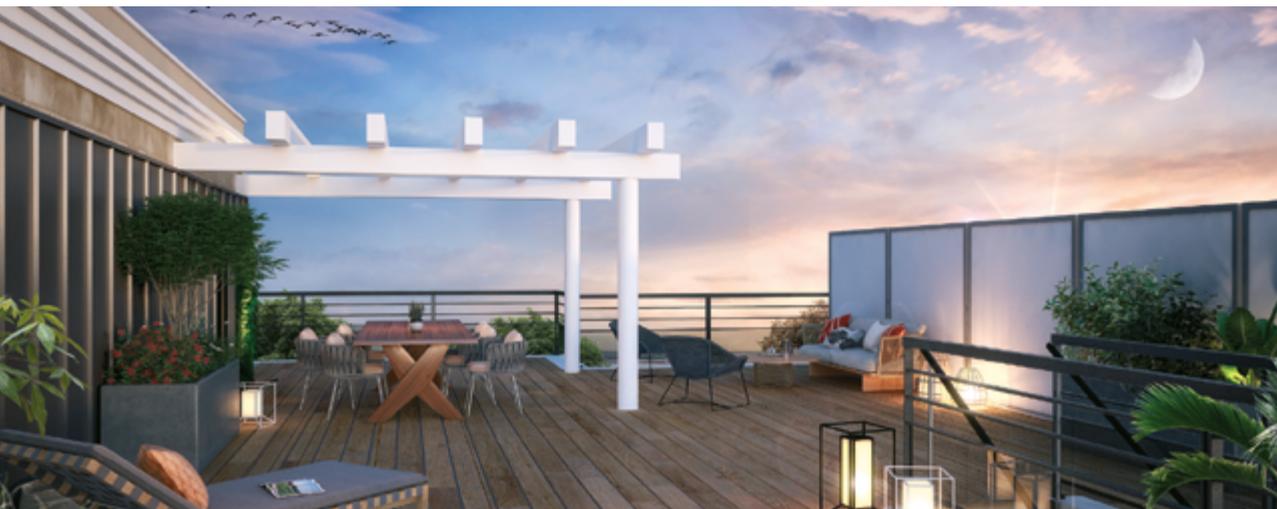
# PROGRAMME NATIONAL LE 26 SAINT-LOUIS

Par GREEN CITY IMMOBILIER

**ST-MAUR-DES-FOSSÉS (94)**

- + 16 logements du T2 au T4
- + T3 partir de 469 900 €
- + T4 partir de 670 900 €

- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> semestre 2021
- Notaire : Étude Flobert & Brisse
- Architecte : Cabinet Laurence



## → SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

L'Île-de-France et Paris constituent la première agglomération européenne. Avec 12 millions d'habitants, l'Île-de-France, région « capitale » s'impose comme l'un des pôles économiques essentiels de l'Europe et comme la 1<sup>re</sup> région touristique mondiale avec un patrimoine historique et culturel hors normes.

À moins de 10 km de la porte de Bercy, Saint-Maur-des-Fossés occupe une place idéale à l'est de la capitale et s'impose comme une des villes les plus prisées de la petite couronne parisienne.

Avec plus de 75 000 habitants la commune bénéficie d'une qualité de vie entre nature et promenades au bord de l'eau. De plus, elle est idéalement desservie par les axes autoroutiers (A4 et A86), par 4 gares du RER A et de nombreuses lignes de bus. La commune bénéficiera également du projet de transport Grand Paris Express et de la future gare «Saint-Maur/Créteil».

Proche de Marne-la-Vallée et du pôle économique de Disneyland Paris, Saint-Maur-des-Fossés appartient aussi à la zone Créteil/Marne-la-Vallée/Bercy/Montreuil qui compte près de 250 000 emplois parmi les plus dynamiques d'Île-de-France.

Vous apprécierez également sa vie animée avec ses 8 marchés, ses équipements publics de qualité (écoles, collèges, lycée et tout particulièrement le très réputé lycée Marcelin Berthelot). Son musée Villa Médicis, son théâtre, ses cinémas et ses nombreux parcs et jardins font de Saint-Maur-des-Fossés une ville active et dynamique dont la particularité est d'être composée de plusieurs «villages», dont celui de la Varenne-Saint-Hilaire où se situe la résidence. Et prochainement, un nouveau programme place d'Adamville-Kennedy.

## → LA RÉSIDENCE

La résidence se compose d'un bâtiment de 16 logements dont la disposition en « L » permet de dégager de vastes espaces paysagers et arborés à l'arrière constituant ainsi un havre de paix et de tranquillité pour tous les résidents.

D'architecture contemporaine et sobre, le bâtiment s'inscrit idéalement dans l'ambiance du quartier. Ses façades en pierre aux teintes claires, le vaste hall d'entrée et les garde-corps gris en verre apportent modernité et allure à l'ensemble. Le 3<sup>e</sup> étage en attique offre par ailleurs aux résidents de grandes terrasses, certaines dotées d'une pergola.

## À PROXIMITÉ

- Pôles d'activités économiques majeurs (+ de 250 000 emplois) : Créteil, Bercy, Montreuil/Vincennes, Marne-La-Vallée
- Cœur de ville et commerces de proximité : Mairie, La Poste, Hyper Casino, pharmacie, boulangerie, banques
- Zone commerciale : Carrefour, Castorama, Darty, etc.
- Crèches, Écoles maternelles & primaires, Collège et lycée à moins d'1 km
- Université Paris-Est Créteil et Marne-la-Vallée à moins de 10 km
- Loisirs : Tennis Club, bords de Marne, square Saint-Hilaire, musée de Saint-Maur Villa Médicis, Cinémas, stade des Corneilles, centre sportif Gilbert Noël, Fort de Champigny, golf et parc du Château d'Ormesson, bois de Vincennes.

## LES + DU PROGRAMME

- Ascenseurs
- Badge de proximité
- Parking / Garage
- Locaux vélos
- Cuisine équipée
- Box domotique
- Espace paysager et arboré
- Terrasse panoramique

## LES ACCÈS

- A4 et A86 à 3 km  
Boulevard périphérique et Quartier de Bercy en 12 min
- Ligne 111 à 200 m  
Arrêt « Place de Molènes »
- Gare RER A à 1 km  
(20 min de la gare de Lyon)
- Aéroport Paris-Orly à 17 km  
Aéroport Paris-Charles de Gaulle à 29 km



**CONTACT**

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



## SÉLECTION MAISON

Mon Patrimoine Neuf vous propose une sélection de maisons, issue de l'offre actuelle à la vente.

Vous trouverez des livraisons quasi-immédiates et jusqu'à fin 2021.

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

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

**Tél. : 05 34 310 326 / 06 37 93 05 63**

**Mail : [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)**



## LES CÔTEAUX DE BELPECH

→ À Beaupuy

Charmant village occitan niché au nord-est de Toulouse, Beaupuy est idéalement situé à seulement 12 km de Toulouse et de toute l'attractivité qui s'y rattache. Elle profite d'un environnement naturel privilégié et vallonné offrant ainsi un point de vue unique sur les environs.

Commerces, services et groupe scolaire sont rapidement accessibles et proches de cette nouvelle adresse assurant ainsi vos besoins quotidiens.

Le domaine propose 13 modèles de maisons individuelles de 3 ou 4 chambres, déclinées de 89 à 143 m<sup>2</sup>.

**+ Villa T4 : 330 000 €**

R+1, 90,87 m<sup>2</sup>

Terrasse, balcon, loggia, jardin (194,73m<sup>2</sup>)

Garage et place devant

**+ Villa T5 : 450 000 €**

R+1, 139,76 m<sup>2</sup>

Terrasse, balcon, loggia, jardin (344,57m<sup>2</sup>)

Garage et place devant



## VILLA LUMIÈRE

→ À Gratentour

La résidence Villa Lumière forme un charmant hameau de 35 villas au cœur des coteaux plaines de Gratentour, à seulement 15 minutes de Toulouse. Les différentes villas de la résidence ont été pensées afin de s'intégrer à merveille dans l'environnement urbain existant.

Les maisons possèdent de vaste jardin avec terrasse en bois, certaines sont agrémentées d'un abri de jardin. Des panneaux solaires viennent parfaire les toitures et fournissent une énergie renouvelable à votre foyer. De plus, les logements bénéficient d'un équipement connecté vous permettant de contrôler tous les appareils connectés grâce à une application mobile.

**+ Villa T3 : 271 000 €**

Rez-de chaussée, 65,38 m<sup>2</sup>

Jardin et terrasse (103 m<sup>2</sup> et 14 m<sup>2</sup>)

Parking devant et garage



## DOMAINE D'OPHÉLIA

→ À Saint-Jory

Située à seulement 9 km de Toulouse et à moins de 600 m du cœur de ville de Saint Jory, le Domaine d'Ophélie est un véritable petit hameau. Composé d'un bâtiment collectif de 2 étages et de plusieurs villas, il est entouré d'espaces verts. Le mail piétonnier, entre les villas et la résidence constitue un petit parc arboré véritable écrin de nature pour les résidents.

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

**+ Villa T3 : 232 900 €**

Rez-de chaussée, 69,95 m<sup>2</sup>

Jardin et terrasse (28 m<sup>2</sup> et 6 m<sup>2</sup>)

Deux places de parking aérienne

**+ Villa T5 : 344 900 €**

Rez-de chaussée, 110,75 m<sup>2</sup>

Jardin et 2 terrasses (35 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 5 m<sup>2</sup>)

Place de parking aérien devant et garage





## PARC RIMBAUD

→ À Tournefeuille

Le « Parc Rimbaud » est un véritable havre de paix avec ces espaces verts et ces chemins piétonniers qui sillonnent l'espace. Ce petit hameau réunit 2 résidences et 21 villas. L'architecture des bâtiments se veut moderne et traditionnelle à la fois. Elle conjugue des parements de brique, des enduits de couleurs claires et des toitures en tuile, qui donnent du caractère à l'ensemble, épousant ainsi l'esprit pavillonnaire du quartier.

**+ Villa T4 : 333 900 €**

Rez-de chaussée, 96,85 m<sup>2</sup>,  
Jardin et terrasse (79 m<sup>2</sup> et 11,31 m<sup>2</sup>)  
Garage et place de parking devant

**+ Villa T5 : 394 900 €**

Rez-de chaussée, 116,5m<sup>2</sup>  
Jardin et terrasse (137m<sup>2</sup> et 14,41m<sup>2</sup>)  
Place de parking aérienne et garage



## VILLA PASTEL

→ à Montrabé

Sur les coteaux de Montrabé, au cœur d'une zone verdoyante comprenant un golf, se trouvent les Villas Pastel de 4 et 5 pièces. Un emplacement parfait pour vivre une vie tranquille, proche des commodités du quotidien et travailler au sein de la métropole toulousaine aux multiples opportunités.

Les 13 villas forment un petit lotissement chaleureux au milieu d'arbres existants et qui seront conservés. Desservies par un chemin central, elles offrent le confort intime d'une maison avec jardin privatif et terrasse en bois, en plus des 2 places de stationnement dont un garage attenant.

**+ Villa T4 : 317 600 €**

Rez-de-chaussée, 83,04m<sup>2</sup>  
Balcon et jardin (18,20m<sup>2</sup> et 180m<sup>2</sup>)  
1 place de parking



**CONTACT**

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

CONNAISSEZ-VOUS LA **VALEUR** DE VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER ?



Vu par  
**VOUS**



Vu par  
**UN MANDATAIRE**



Vu par  
**UN ACHETEUR**



Estimé aux  
**ENCHÈRES**



Estimé par  
**L'ÉTAT**



Propriété & Expertise  
Expert immobilier

05 62 21 22 23

[www.propriete-expertise.com](http://www.propriete-expertise.com)



**OFFRE SPÉCIALE**

**EXPERTISE DE VOTRE BIEN OFFERTE**  
RÉALISÉ PAR NOTRE PARTENAIRE "PROPRIÉTÉ & EXPERTISE"

**NOTE DU GUIDE :**

Pour vous aider à vendre votre bien immobilier en toute sécurité et dans les meilleures conditions, l'expertise nécessite des connaissances professionnelles et une étude très précise.

Nous vous recommandons, par la mise à disposition d'une nouvelle collaboration, dirigée par une équipe réactive, l'analyse de Propriété Expertise, qui à la vision juste de votre prix de vente.



**DEMANDEZ UN RENDEZ-VOUS**

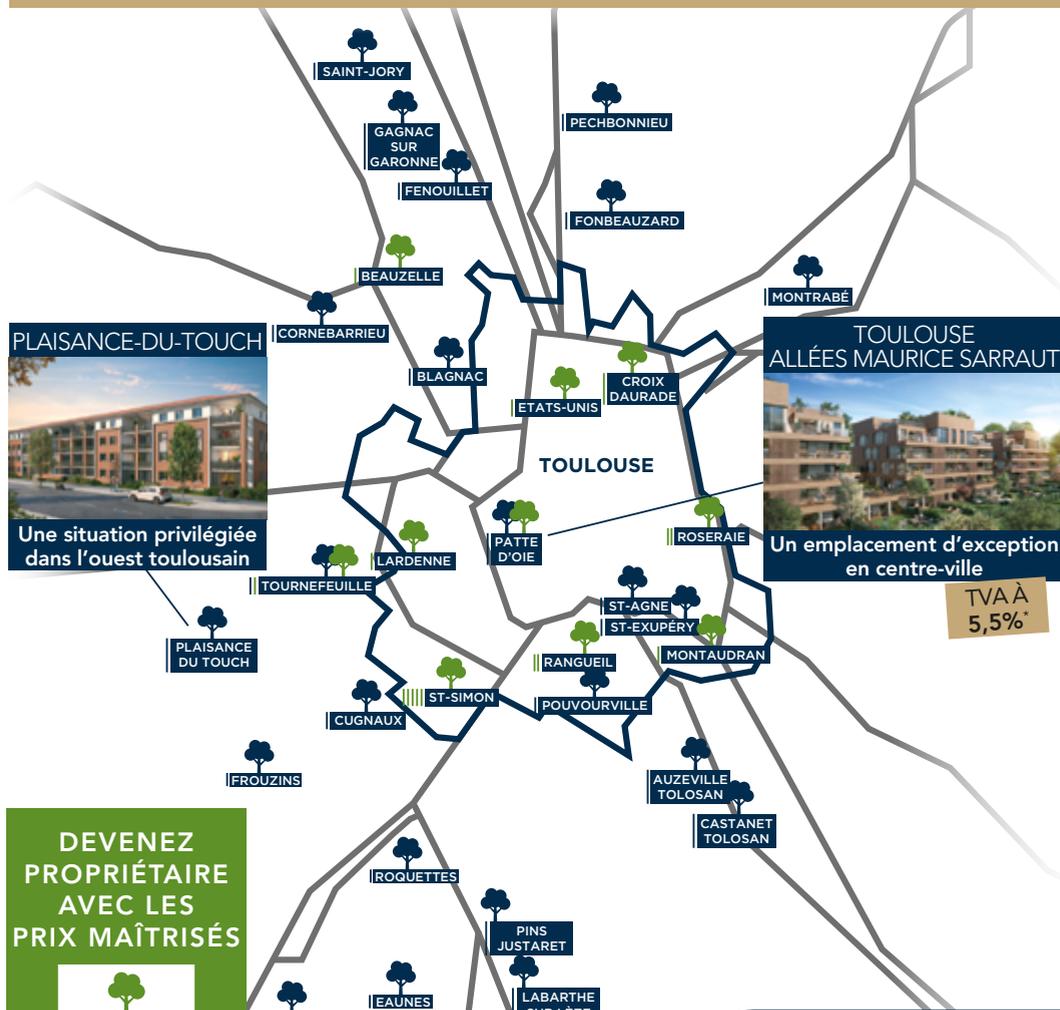
05 34 310 326

06 37 93 05 63

[contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)

# GRENCITY IMMOBILIER

## PLUS DE 20 NOUVELLES RÉSIDENCES EN 2020 SUR LA MÉTROPOLE TOULOUSAINE



**DEVENEZ PROPRIÉTAIRE AVEC LES PRIX MAÎTRISÉS**

RÉSIDENCES À PRIX MAÎTRISÉS

**05 62 27 27 00**  
grencityimmobilier.fr

**GRENCITY**  
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

© CAMPIGNES & CIE\* Voir modalités auprès de nos conseillers.



Rejoignez notre espace membre  
[www.monpatrimoine neuf.fr](http://www.monpatrimoine neuf.fr)