



LE CARRÉ
Marengo



Quartier Marengo,

des racines populaires
à une modernité audacieuse

**Au XIX^e siècle, articulé autour de l'École Vétérinaire de Toulouse,
le quartier Marengo occupe une position centrale,
en bas de la butte de Jolimont.**

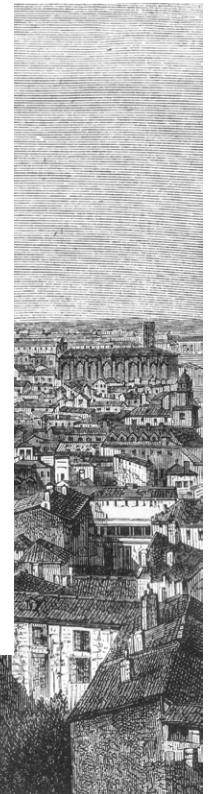
Progressivement absorbé par le centre-ville, Marengo s'est transformé avec l'essor de la gare Matabiau – inaugurée en 1857, faisant prospérer le quartier dans un esprit populaire.

Dans les années 1960, Marengo se modernise ; l'ère est aux grandes artères et le quartier se voit traversé par une large voie routière pénétrante qui relie la butte de Jolimont à l'hypercentre : les allées Jean-Jaurès – qui deviendront plus tard les Ramblas de Toulouse.

Dans les années 1990, le quartier redécouvre les grands travaux avec la réalisation de la ligne A du métro.

Au début du XXI^e siècle, avec la réalisation de la médiathèque Cabanis – inaugurée en 2004 à l'endroit même de l'ancienne École vétérinaire, Marengo retrouve une partie de son identité. Ce bâtiment à l'architecture audacieuse, habillé de verre, de métal et de briques, abritant plus d'un million de documents, est un symbole fort du renouveau du quartier.

Lien entre passé et futur, le bâtiment, en marge de la structure urbaine du centre historique, répond dans un dialogue esthétique, à l'observatoire de Jolimont, Monument Historique d'inspiration néoclassique, ancré dans un vaste jardin public arboré.





Un projet urbain

en haut des Ramblas
Allée Jean Jaurès

**Aujourd'hui, devenu un quartier résidentiel
où cohabitent maisons toulousaines,
immeubles traditionnels et modernes,
le quartier Marengo connaît
une mutation d'envergure.**

Avec l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse Toulouse-Bordeaux prévue en 2032, les alentours de la gare Matabiau changent de visage pour s'engager pleinement dans le XXI^e siècle.

Le projet de Tour Occitanie, gratte-ciel à l'audace architecturale va s'élancer aux côtés de la Médiathèque, abritant bureaux, logements, restaurants, hôtel et commerces.

Un quartier d'affaires ambitieux s'ancre sur ce territoire toulousain paisible, continuant à contribuer à son attractivité grandissante.



Idéalement desservi, le futur cœur battant de Toulouse

À proximité immédiate de l'hyper centre toulousain, le quartier Marengo attire par son atmosphère conviviale des jeunes professionnels, des familles et des étudiants.

2 Le quartier accueille le projet d'aménagement Grand Matabiau

Un pôle d'échange multimodal en création près de la Médiathèque. Ce « hub » moderne intègrera :

- ◆ une Halle des Transports de plus de 4 000 m² (arrivée du TGV et de la future 3^e ligne de métro reliant Colomiers à Labège)
- ◆ une Vélostation de 1 000 places pour favoriser les mobilités décarbonées.
- ◆ 50 000 m² de bureaux et de locaux d'activité accueillant un grand campus du numérique, de l'intelligence artificielle et de la cybersécurité
- ◆ des nouveaux espaces de rencontres avec boutiques et restaurants

Demain, le quartier Marengo deviendra le cœur battant de Toulouse, à la fois écoquartier avec de nouveaux parcs et jardins, pôle professionnel bouillonnant et territoire riche en commodités.

1 On y trouve aujourd'hui

La médiathèque José Cabanis et sa riche programmation culturelle

◆
Le canal du Midi et des jardins publics

◆
De nombreux commerces de proximité (boulangerie, supermarché de quartier, tabac-presse, pharmacie, points de restauration, ...)

◆
Établissements scolaires (écoles publiques ou privées, maternelle, primaire, collège)

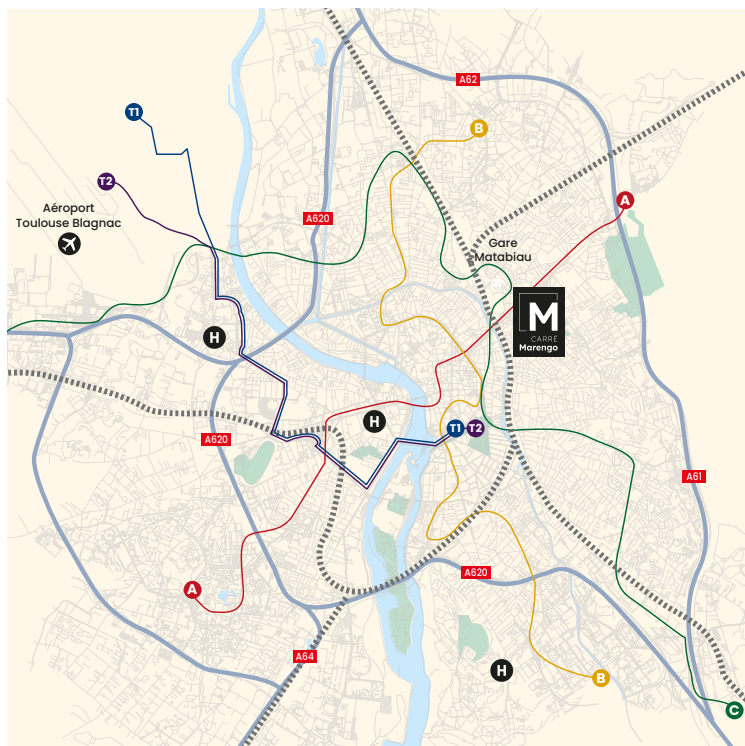
◆
Théâtre

◆
Station de recharge Révéo pour véhicules électriques

◆
Transports en commun : Gare Matabiau, Métro ligne A, Bus L9 et L14, Maillage de pistes cyclables (et station VélÔToulouse)

Toulouse une ville dynamique

4^e métropole de France



Une vie culturelle foisonnante

400 festivals par an



Des atouts économiques solides

1^{re} région en création d'emplois

1^{er} pôle aéronautique et spatial

25 % des emplois européens du secteur aérospatial

Des groupes d'envergure internationale :
Airbus, Thales Alenia Space, Continental

Des filières d'excellence : IA, numérique,
mobilités du futur, sciences de la vie



La recherche au meilleur niveau

Université de Toulouse : 18 écoles d'ingénieurs,
7 organismes de recherche, 4 universités

2^e ville universitaire de France

17 000 chercheurs

130 000 étudiants



Un patrimoine reconnu

Une cinquantaine
de monuments historiques

3 sites inscrits au patrimoine
mondial de l'Unesco dont le canal
du midi à proximité



Une ville toujours plus attractive

771 000 habitants, hausse annuelle de +1,1%

La ville de France qui gagne
le plus d'habitants par an



L'innovation au cœur de la ville

600 start-ups

164 M€ levés en 2020 à Toulouse

Labellisé French Tech

7,8 % des emplois sont dans la R&D

* éléments communiqués par le porteur

Le Carré Marengo

Une architecture traditionnelle dans l'esprit toulousain

Cet ensemble immobilier composé de deux bâtiments reliés par une cour intérieure est typique de l'architecture locale... Et il bénéficie ainsi de 2 adresses, l'une situé 14 rue Moiroud, l'autre 33 rue du 10 Avril.

Ces immeubles traditionnels, sont inscrits dans un paysage harmonieux d'habitations typiques du faubourg toulousain.

On y retrouve une architecture caractéristique, avec un volume d'un seul tenant, un toit à deux pentes et au faite parallèle à la façade, des ouvertures organisées en travées régulières sur un plan symétrique. La présence de la brique en façade, la corniche décorative et les garde-corps métalliques travaillés témoignent de l'histoire riche et préservée d'un quartier vivant de Toulouse.

L'intérêt architectural fort de cet ensemble s'inscrit dans une tradition respectée et transmise au fil du temps. La restauration a été pensée en lien avec l'Architecte des bâtiments de France.







* photo non contractuelle



Une restauration de B2 Habitat

Restaurer pour sublimer

Dans le respect de l'histoire architecturale de ces bâtiments, B2 Habitat recherche l'authenticité pour préserver la valeur patrimoniale de cet ensemble.

- ◆ Enduit des façades avec nettoyage et conservation des encadrements, corniches, linteaux et antéfixe
- ◆ Remplacement des menuiseries par des menuiseries bois lorsque nécessaire
- ◆ Peinture des volets en bois pliants et des garde-corps
- ◆ Peinture de la porte d'entrée en bois existante et remplacement de la seconde porte par une porte en bois peinte

Le choix des couleurs locales, la mise en valeur des éléments décoratifs historiques et le retour des fenêtres petits bois et volets pliants sont autant d'éléments qui vont apporter élégance et esthétique à ce projet.

Des lieux de vie

qui allient charme et confort



À l'adresse 33 rue du 10 avril (R+3)
12 lots d'habitation
5 T1, 3 T1 bis, 4 T2



À l'adresse 14 rue Moiroud (R+2)
10 lots d'habitation
5 T1, 3 T1 bis, 2 T2



Un stationnement pour vélos et
un espace ordures ménagères
accessibles dans la cour intérieure

AU SEIN DE L'IMMEUBLE RUE DU 10 AVRIL (R+3)

Au RDC

- ◆ **T1 bis de 23,8 m²**
Terrasse de 3 m² sur cour intérieure,
avec double accès sur le séjour et l'espace nuit
- ◆ **T1 bis de 19,3 m²**
Terrasse de 2,9 m² sur cour intérieure,
avec double accès sur le séjour et l'espace nuit
- ◆ **T1 de 18,4 m²**
Double fenêtre sur l'espace de vie
- ◆ **T1 de 18,7 m²**
Double fenêtre sur l'espace de vie

Au 1^{er} étage

- ◆ **T2 de 36,2 m²**
Double fenêtre orientée sud
- ◆ **T1 de 25 m²**
Séjour orienté sud avec trois fenêtres
- ◆ **T1 bis de 25,8 m²**
Espace nuit doté d'une fenêtre sur cour

Au 2^e étage

- ◆ **T2 de 36 m²**
Séjour exposé sud avec deux fenêtres
Chambre dotée de deux fenêtres sur cour
Traversant nord-sud
- ◆ **T1 de 24,2 m²**
Espace de vie orienté sud avec trois fenêtres
- ◆ **T1 de 16 m²**
Trois ouvertures sur le coin cuisine et l'espace de vie

Au dernier étage

- ◆ **T2 de 35,3 m²**
Chambre avec double fenêtre
Loggia de 3,4 m² accessible depuis le séjour
- ◆ **T2 de 36,4 m²**
Chambre avec double fenêtre
Loggia de 3,4 m² accessible depuis le séjour
Traversant nord-sud



* photo non contractuelle

AU SEIN DE L'IMMEUBLE RUE MOIROUD (R+2)

Au RDC

- ◆ **T1 de 21,6 m²**
Un espace de vie doté de deux fenêtres
- ◆ **T1 de 20,6 m²**
Une terrasse plein sud de 3,1 m² dans la cour intérieure
- ◆ **T1 bis de 19,2 m²**
Une terrasse de 3,2 m² accessible depuis le séjour et le coin nuit
- ◆ **T1 de 19,9 m²**
Double fenêtre sur l'espace de vie

Au 1^{er} étage

- ◆ **T1 de 21,4 m²**
Double fenêtre sur l'espace de vie

- ◆ **T1 bis de 28,7 m²**
Les ouvertures orientées vers la cour intérieure
- ◆ **T1 bis de 24,7 m²**
Double fenêtre pour illuminer le séjour
- ◆ **T1 de 27,1 m²**
Trois fenêtres dans l'espace de vie

Au dernier étage

- ◆ **T2 de 37,5 m²**
Chambre éclairée par deux fenêtres
Loggia de 3,3 m² accessible depuis le séjour
- ◆ **T2 de 35 m²**
Loggia de 3,2 m²
Logement traversant nord-sud

Le Carré Marengo

Une adresse prisée...

... qui offre un cadre de vie privilégié.

Les logements bénéficient d'un stationnement pour les vélos, encourageant la mobilité douce et offrent un parfait équilibre entre vie urbaine dynamique et confort résidentiel.



Stationnement vélos

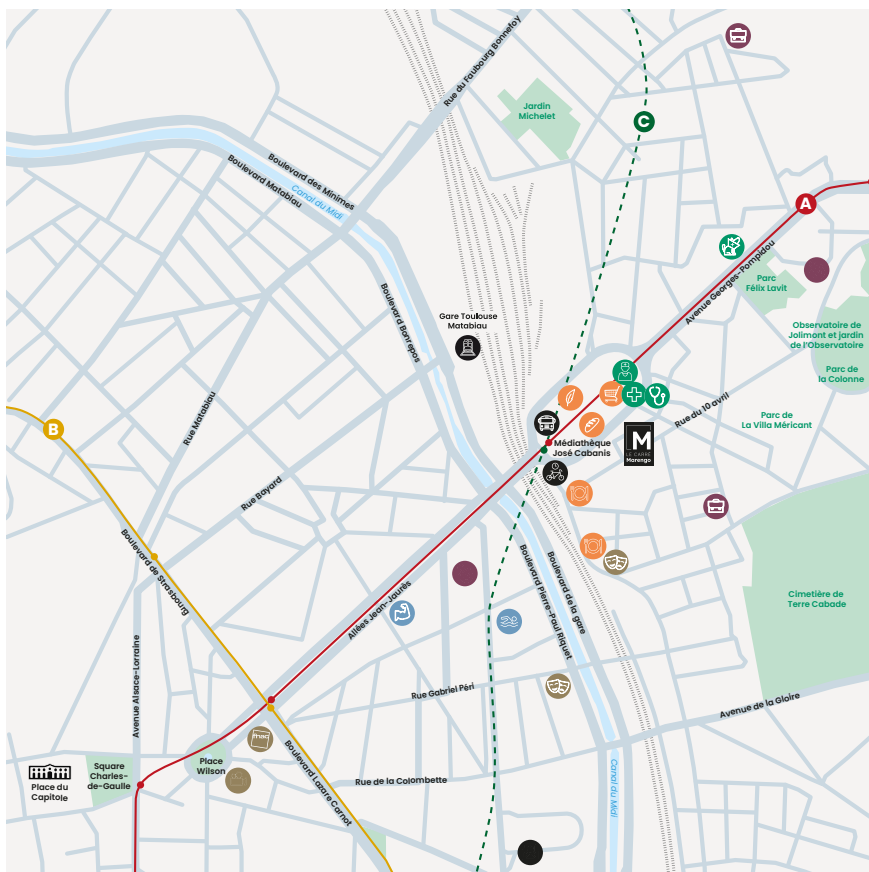


Terrasse privative



Accès sécurisé

Accéder facilement aux services du quotidien



À PIED

À moins de 5 min

- Métro station Marengo
- Parc
- Restaurant
- Théâtre
- Médiathèque
- Ecole élémentaire
- Collège
- Boulangerie
- Tabac Presse
- Supermarché
- Pharmacie
- Infirmier
- Médecin
- Vélô Toulouse
- Arrêt bus L8/L9/14

À moins de 10 min

- Gare Toulouse Matabiau
- Parc
- Observatoire de Jolimont
- Piscine municipale
- Clinique vétérinaire
- Théâtre
- Crèche

À VÉLO

À moins de 5 min

- École Élémentaire
- Cinéma
- Salle de sport
- La Poste
- FNAC

À moins de 10 min

- Collège
- Place du Capitole

* éléments communiqués par le porteur



photo non contractuelle

Un investissement éligible au déficit foncier

Ce projet de restauration exclusif s'inscrit dans le cadre du régime des déficits fonciers. Le dispositif consiste à acquérir un bien dans l'ancien nécessitant des travaux de restauration.

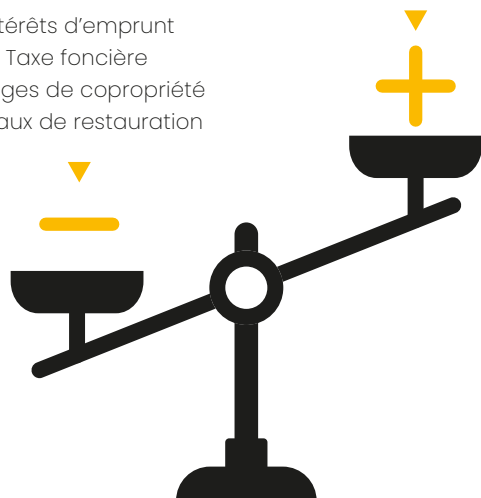
Le déficit foncier se crée lorsque le montant des charges liées au bien est supérieur au montant des loyers perçus. Ce dispositif permet de diminuer considérablement le montant des revenus fonciers imposables.

Il peut déduire :

- ◆ Les dépenses de réparation et d'entretien
- ◆ Les dépenses d'amélioration des locaux d'habitation
- ◆ Les intérêts d'emprunt

Revenus immobiliers bruts (location non meublée à usage d'habitation pour une durée minimale de 3 ans à partir de la dernière imputation sur le revenu global)

Intérêts d'emprunt
Taxe foncière
Charges de copropriété
Travaux de restauration



Déficit foncier

Le déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 € par an. Le déficit restant étant reportable sur 10 ans sur les revenus fonciers.



LE CARRÉ
Marengo



5 place Hélène Boucher
31130 Quint Fonsegrives
Tél. : 05 62 17 21 50
www.b2habitat.com

