



Villa Kiana

QUINT FONSEGRIVES (31)
Chemin de Ribaute



1 Quint Fonsegrives



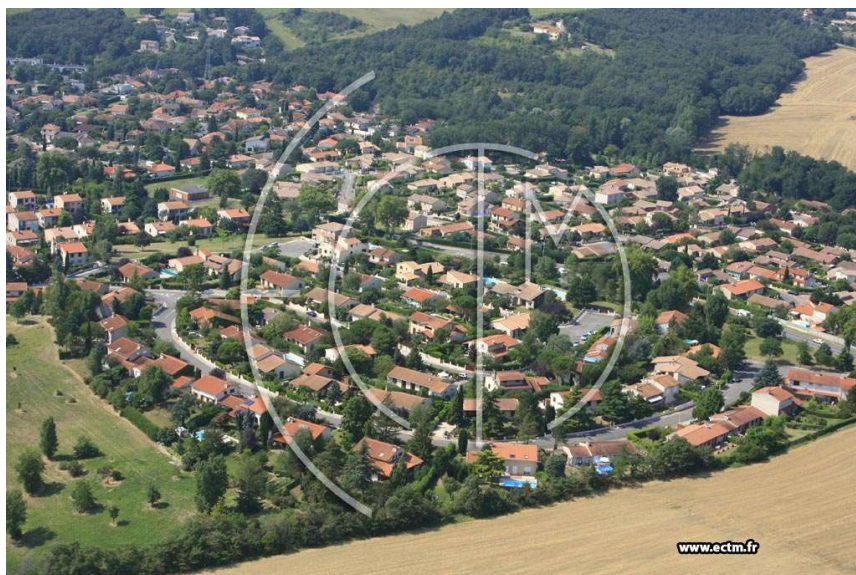
SITUATION

- La commune de Quint-Fonsegrives, située aux portes de Toulouse, côté Est
- Accès rapide à la rocade toulousaine : sortie 17 Castres-Mazamet.
- Aéroport Toulouse Blagnac à 20 km
- Lignes de bus (84;83;Linéo 1; Ligne 104) qui amènent au métro ligne A et B en 15 min
- La gare Matabiau est à 7,9 km, environ 20 min en voiture

ATTRACTIVITE

- La proximité de Toulouse et son ambiance de village
- Proche de toutes commodités (commerces de proximité, écoles, Poste...)
- Vie culturelle dynamique : de nombreux évènements dans la ville sont mis en place

1. Quint Fonsegrives



1 Quint-Fonsegrives

LA DEMOGRAPHIE :

- Il y a **5 950 habitants** à Quint-Fonsegrives, réparti en **2 714 ménages**.
- Ville Familiale : majorité de couples avec enfants
- Les salaires moyens sont nettement supérieurs à ceux du département et de la région :
 - **Quint : 3 037 € nets par mois**
 - **Haute-Garonne : 2 621 nets par mois**
 - **Occitanie : 2 318 nets par mois**

LE PARC IMMOBILIER :

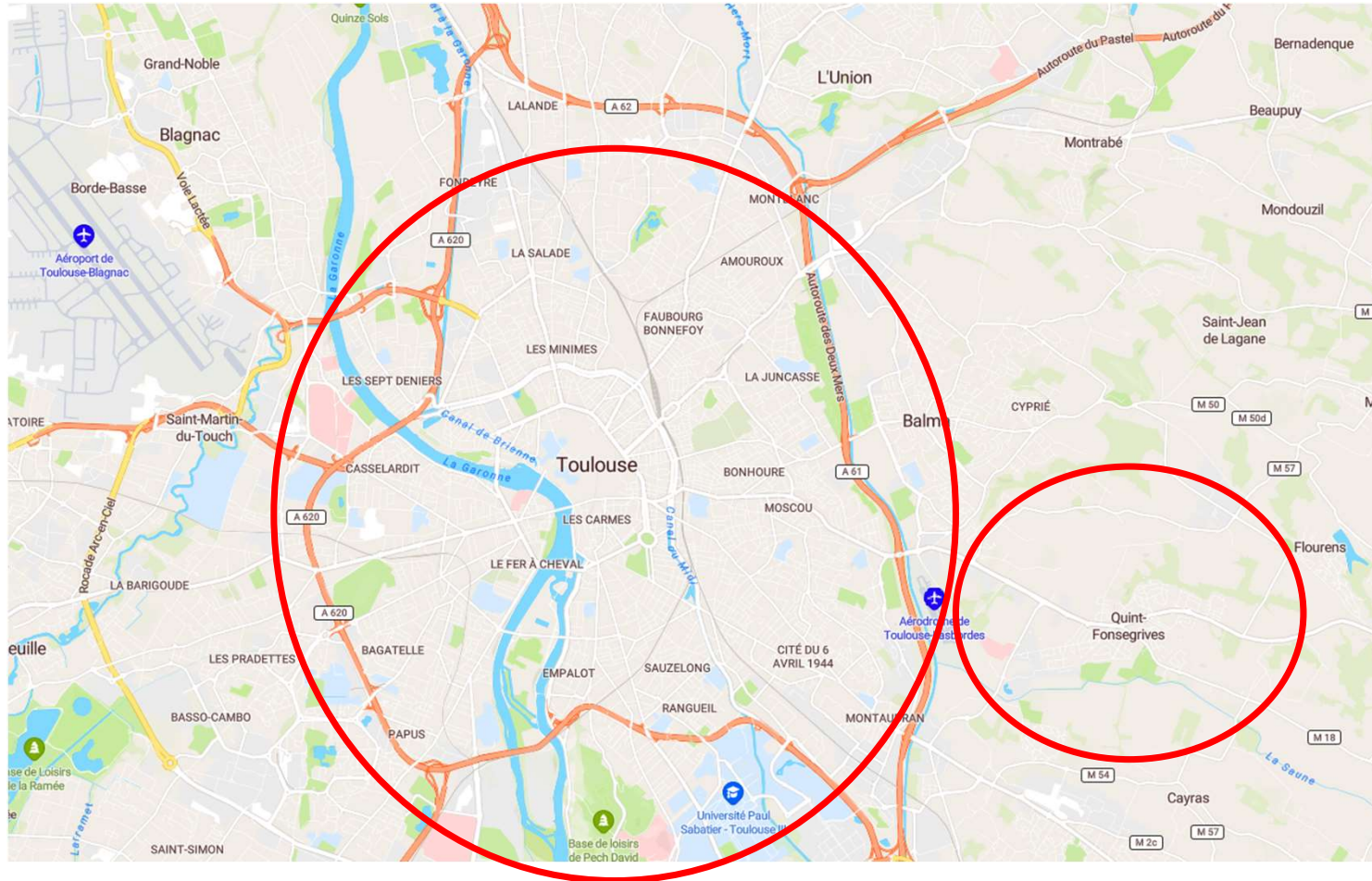
- A Quint-Fonsegrives, 95% des logements ont vocation de résidence principale avec **68% de propriétaires et 31% de locataires** (le reste étant les personnes logées gratuitement).
- 69% de maisons et 31% d'appartements.
- Les studios et 2 pièces représentent 14% des logements, les 3, 4 et 5 pièces représentent 86 % des logements.
- Les logements ont en moyenne 4 pièces.

PÔLE ECONOMIQUE :

- Lieux de travail des habitants: les Quintfonsegrivois travaillent principalement à Toulouse et dans les environs. Les opportunités d'emploi sont variées, allant des services aux entreprises et à l'administration publique aux secteurs de la santé, de l'éducation et de la technologie.
- Certains habitants également travaillent localement, dans des commerces, des associations ou des entreprises situées à Quint-Fonsegrives elle-même.

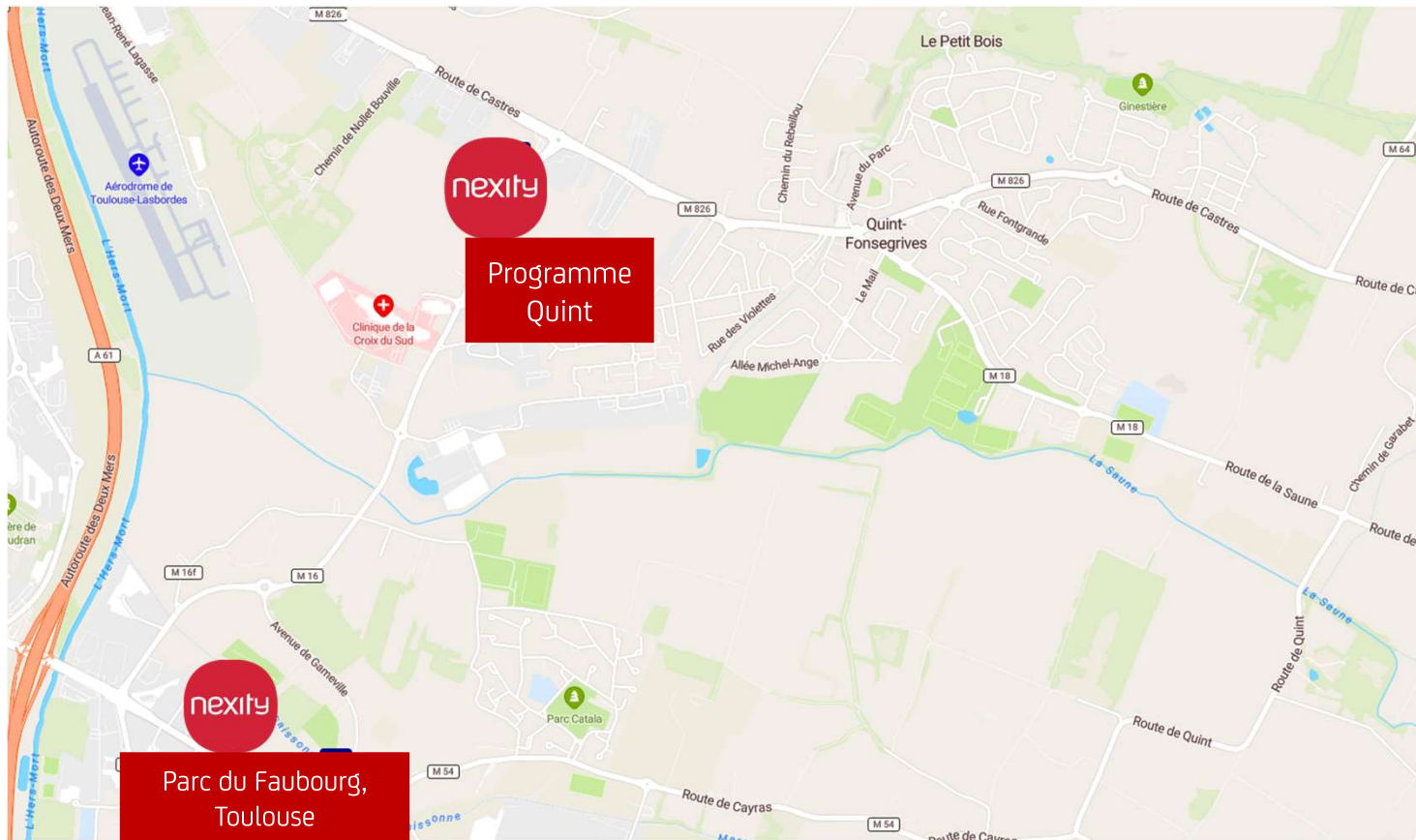
2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION Quint-Fonsegrives

A. PLAN DE LA VILLE



2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION Quint-Fonsegrives

A. PLAN DE LA VILLE



2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION Quint-Fonsegrives

B. LOCALISATION DU PROJET - TRANSPORT

TYPES DE TRANSPORT EN COMMUN

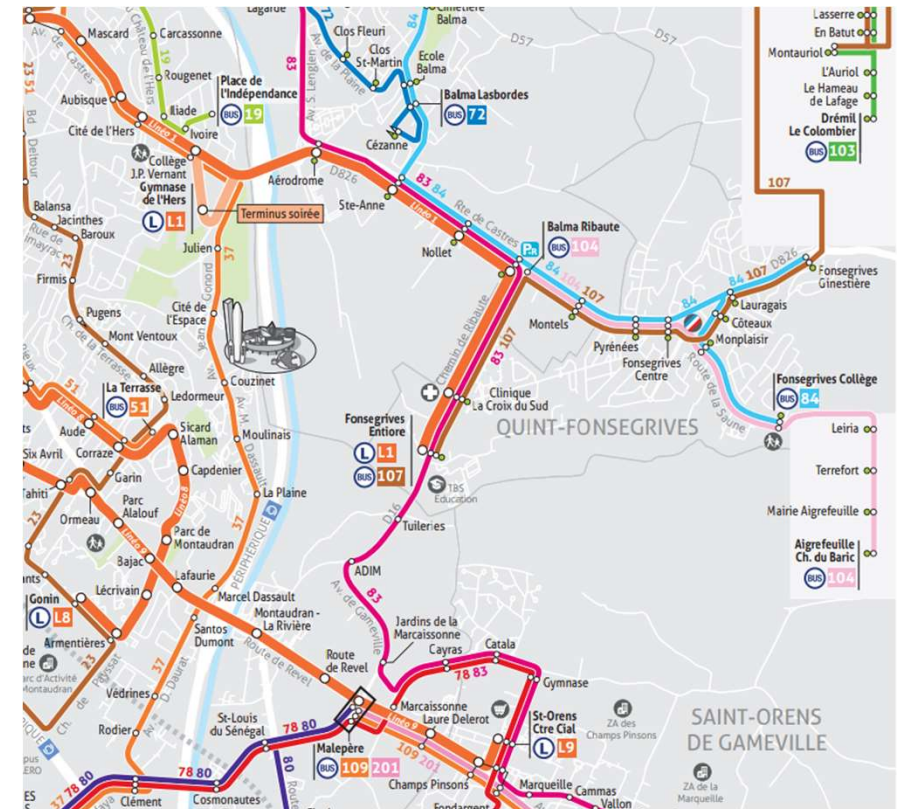
- **Aéroport** : Toulouse Blagnac
- **Bus** : Station des lignes 84 ; 83 ; Linéo 1 ; Ligne 104
- **Gare** : Toulouse Matabiau
- **Métro** : Ligne A ou B

DISTANCES DEPUIS LE TERRAIN

- **Aéroport** : Toulouse Blagnac à 20 km
- **Bus** : Station "Balma Ribaute" moins de 350 mètres qui amène au métro A via 4 lignes différentes
- **Gare** : Gare de Toulouse Matabiau 6,5 km

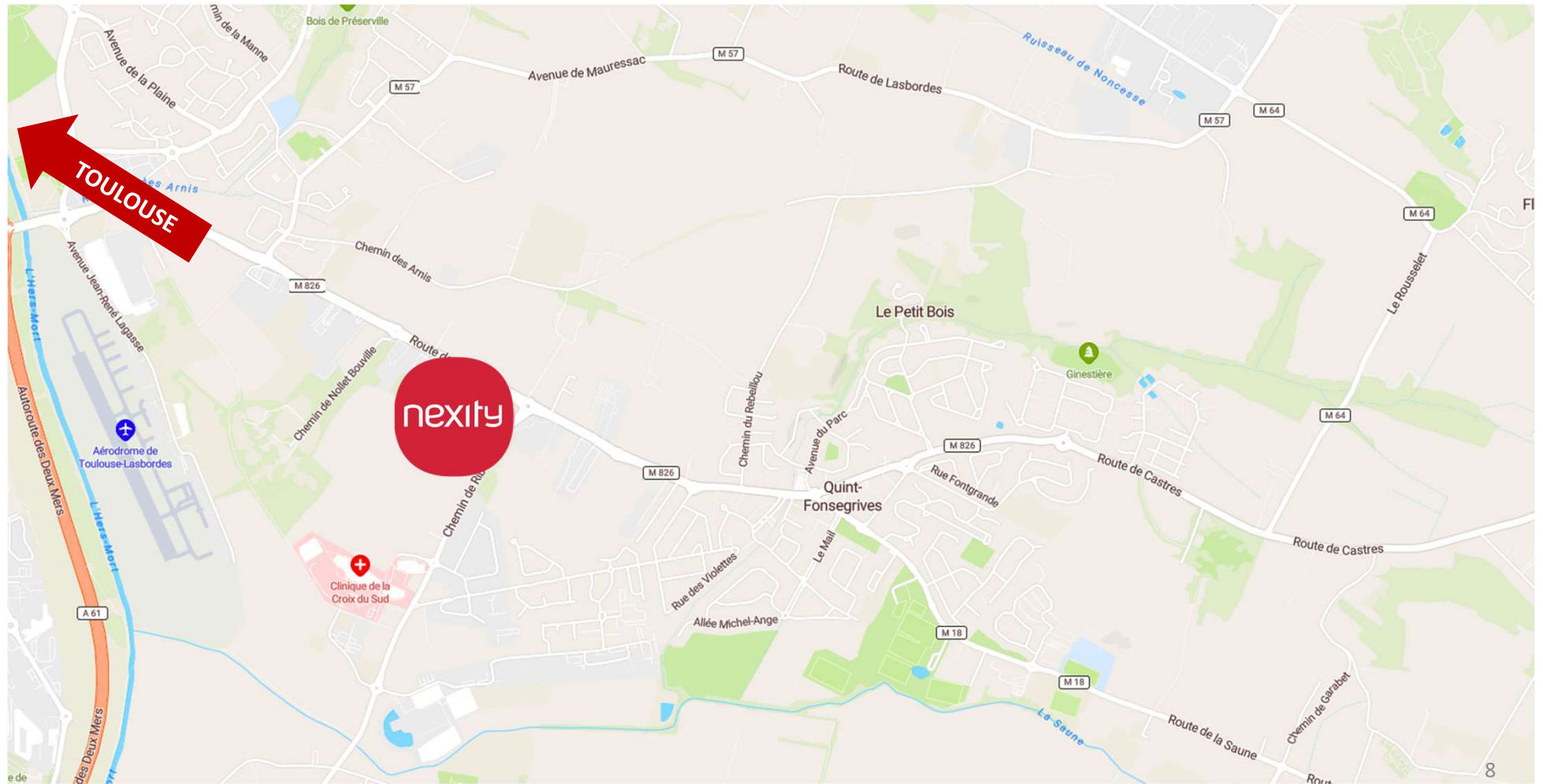
DESSERTES

- Accès rapide à la rocade toulousaine : sortie 17 Castres-Mazamet



2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION - QUARTIER

C. PLAN DU QUARTIER



2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION - QUARTIER

D. LES EQUIPEMENTS DU QUARTIER

▪ **Administrations :**

- Mairie
- La Poste
- Police Municipale

▪ **Commerces :**

- Commerces de proximité (pharmacies, boulangerie, boucherie, supérette...)
- Biocoop
- Spar
- Super U et Drive

▪ **Pôles médicaux :**

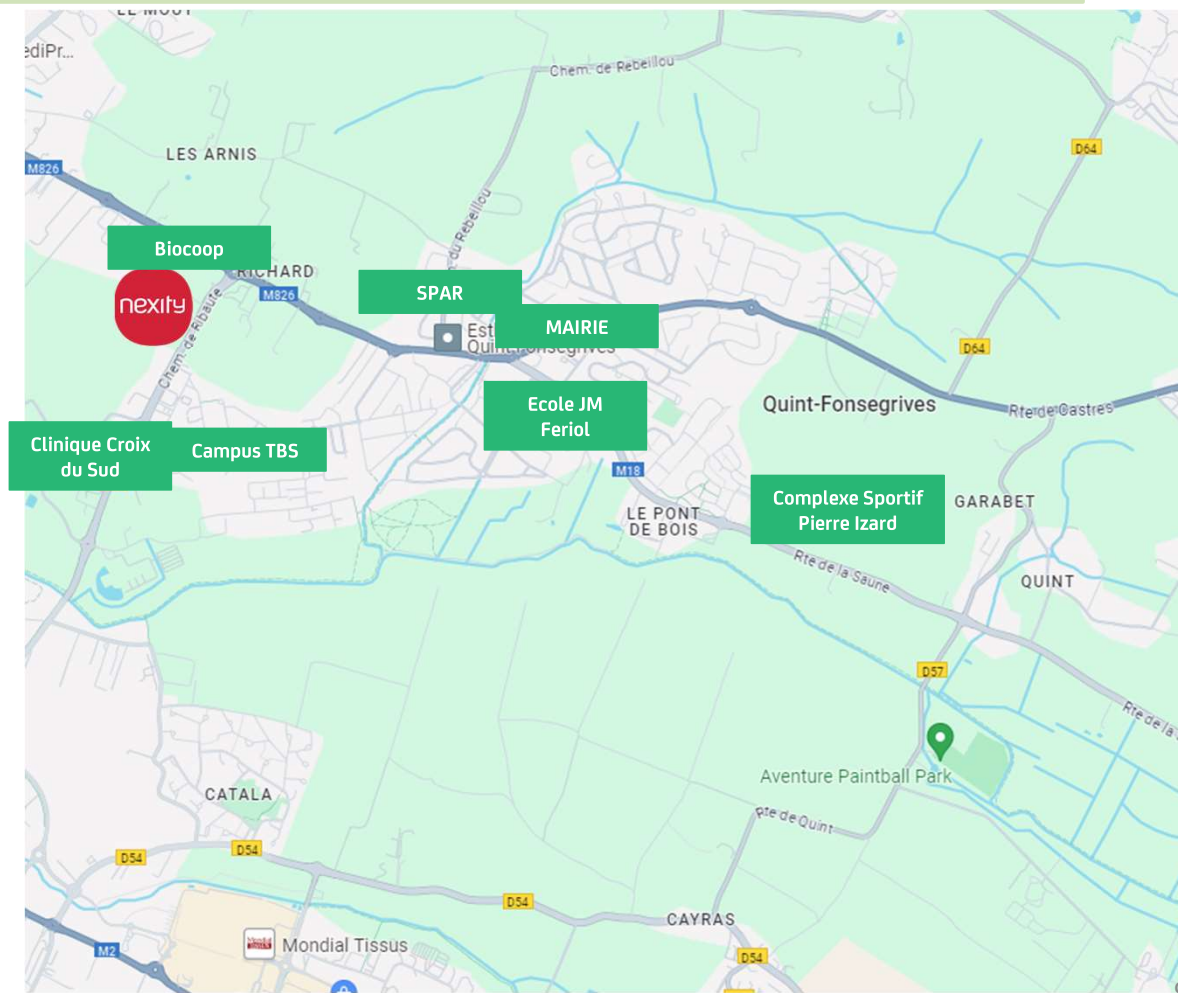
- Clinique La Croix du Sud
- Espace santé de la Saune

▪ **Etablissements scolaires et universitaires :**

- Ecole primaire Jean-Marie Fériel
- Collège Elisabeth Badtinder
- Lycée Polyvalent de Saint-Orens
- Campus de Toulouse Business School

▪ **Equipement sportif :**

- Complexe Patrick Pépi
- Complexe Pierre Izard



4. ETUDE DE MARCHE

L'OFFRE à Quint-Fonsegrives

- Peu de mises en vente dans la commune qui conserve un développement raisonné : seulement 5 programmes de collectifs commercialisés sur les 3 dernières années.
- L'offre est quasi inexistante en 2 et 3 pièces.

CIBLES RS, INV, RP

- La demande de logements de petites typologies n'est pas satisfaite, sans pour autant se reporter sur les communes limitrophes ne présentant pas les mêmes avantages.
- La demande des investisseurs y est forte sur les mêmes typologies, tout comme la demande en RP (d'où l'offre disponible faible sur ces typologies).

CONCURRENCE DE LA TRANSACTION ET DE LA MAISON INDIVIDUELLE

- Les constructeurs de maison individuelles sont la principale source de concurrence indirecte
 - **64 annonces de villas à la vente, source seloger**
 - Dont 24 annonces pour de la Construction de maisons neuves budget entre 260 et 360k€ environ, selon taille parcelle et maison,
 - Reventes Villas : de 350 à 690k€, selon taille de la parcelle et piscine ou non
- **Les reventes d'appartements : 33 annonces, source seloger**
 - 9 annonces de 2 pièces de 140 à 244k€
 - 16 annonces de 3 pièces de 172 à 335k€
 - 3 annonces de 4 pièces de 295 à 399k€ (3200 à 4039€/m²)



4. ETUDE DE MARCHE

<ul style="list-style-type: none">• Une commune recherchée et de notoriété au sein du Grand Toulouse• Commune dynamique à la croissance démographique constante• Bonne desserte de transports en communs (Linéo 1)• Proximité d'accès à la rocade• Proximité immédiate Clinique Croix du Sud et Campus Toulouse Business School.• Proximité bassins d'emplois de l'est et du sud-est toulousain• Forte demande locative (y compris meublé)• Eligible Pinel +/- Actabilité au 4^{ème} trimestre 2024• Typologies 2 et 3 pièces, rentas moyennes à 3,5%	<ul style="list-style-type: none">• Eloignement métro mais emplacement bien desservi en bus (lignes 84 ; 83 ; Linéo 1 ; Ligne 104 qui mènent à la ligne A du métro)
---	---

5. LE PROGRAMME

ATOUTS MAJEURS DU PROJET :

LOCALISATION

- Située dans une ville dynamique et culturelle
- A proximité de Toulouse, des bassins d'emplois
- Secteur très demandé

SERVICES

- Marché hebdomadaire (tous les samedi) au cœur de la ville
- A proximité de toutes commodités (Commerces de proximité, Poste, Ecoles, clinique)

Avantage du programme:

- **Pinel +, actabilité 4^{ème} trimestre 24**
- Du 2 au 4 pièces pinel +
- **Rentabilité moyennes à 3,5 % en Pinel +**
- Dpe A (demande faite, en cours de validation)
- Réglementation environnementale RE2020



2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION - TERRAIN

F. PLAN DU TERRAIN DANS LA VILLE

LE TERRAIN

- Adresse : chemin de Ribaute, Quint Fonsegrives
- L'assiette du terrain est de 5060M²
- Parcelles n°AN21



5. LE PROGRAMME

DESCRIPTION

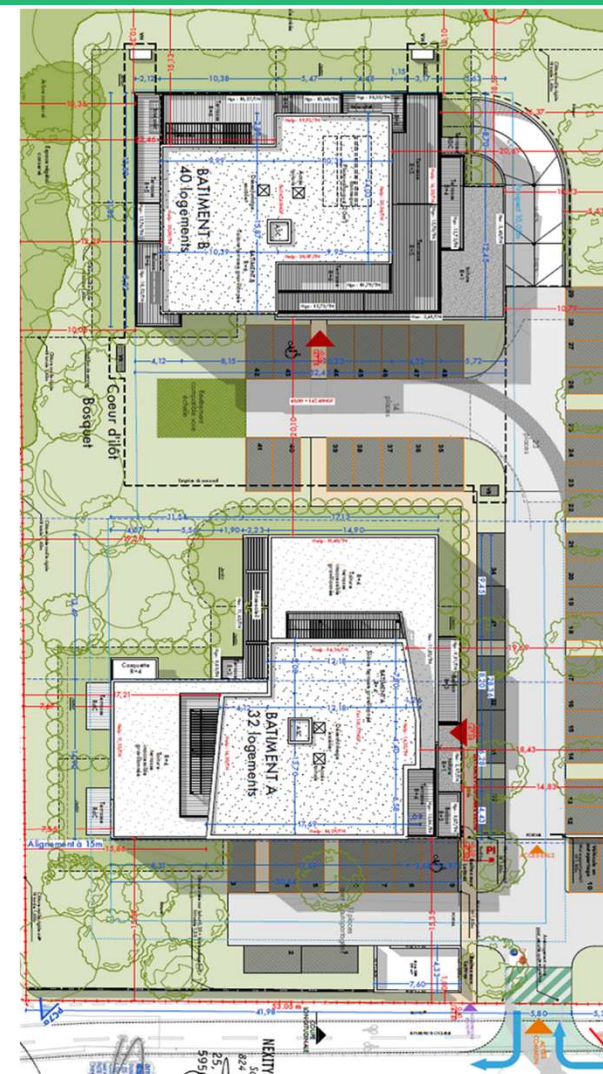
Le programme est composé de **72 logements** représentant 4 806 m² de SDP.

- Le bâtiment B est composé de 40 logements dont
 - 5 logements locatifs sociaux
 - 35 logements libres
- Le **bâtiment N° A SOCIAL** est composé de 24 logements sociaux et 8 BRS (VEB)
- 26 places de stationnement en sous-sol et 19 places extérieures
- Typologies : **du T2 au T4**
- Répartition du bâtiment mis en vente : 40% T2 – 48 % T3 – 11% T4

TYOLOGIES

35 LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE

TYPE	NOMBRE DE LOTS	SHAB MOYENNE PREVISIONNELLE
T2	14	48m ²
T3	17	66m ²
T4	4	89m ²
TOTAL	35	61,8 m²



5. LE PROGRAMME



PRESTATIONS GLOBALES :

- Respect de la réglementation RE 2020
- ECS par chaufferie collective thermodynamique
- Chauffage par panneaux rayonnants
- Carrelage 45x45 et parquets dans les chambres
- peinture lisse murs et plafond

PRESTATIONS SELON LES TYPOLOGIES

- Volets roulants motorisés
- Domotique pour VR et chauffage

- Peinture lisse mur et plafond
- Placards équipés T2, T3, T4
- Carrelage 45*45 cm
- Jardin gazon prairie + 1 haie par jardin
- Terrasse en lames bois

Un catalogue d'OPTIONS (en TMA) est disponible

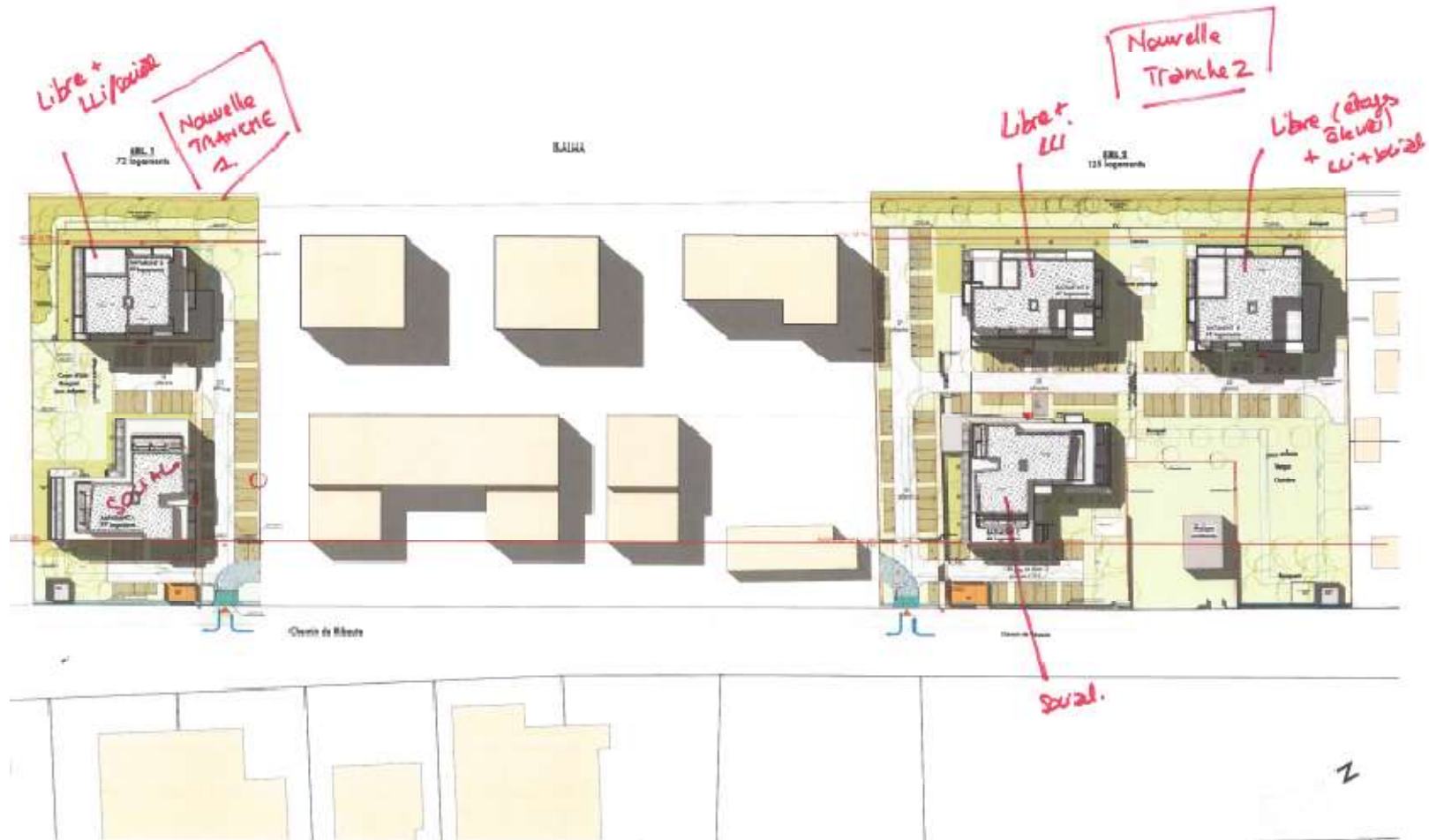
6. ADMINISTRATIF

- **Maîtrise d'ouvrage :** NEXITY IR PROGRAMMES MIDI PYRENEES
- **Permis de construire :** 031 445 23 C0011
- **Architecte :** **AMPM**
- **Zone fiscale :** B1
- **Notaire :** SYAGE // MAITRE FLAUX
- **Code SCI:** 76101

7. PLANNING PREVISIONNEL

- **Date dépôt PC :** 07/2023
- **Obtention PC date prévisionnelle :** 29 12 2023
- **Purge prévisionnelle PC :** 4 MARS 2024
- **Lancement commercialisation :** **21 MARS 2024**
- **Date prévisionnelle achat terrain et notifications acquéreurs :** **SEPTEMBRE 2024**
- **Démarrage travaux prévisionnel :** OCTOBRE 2024
- **Livraison prévisionnelle :** **T3 2026**

8. PLAN DE MASSE

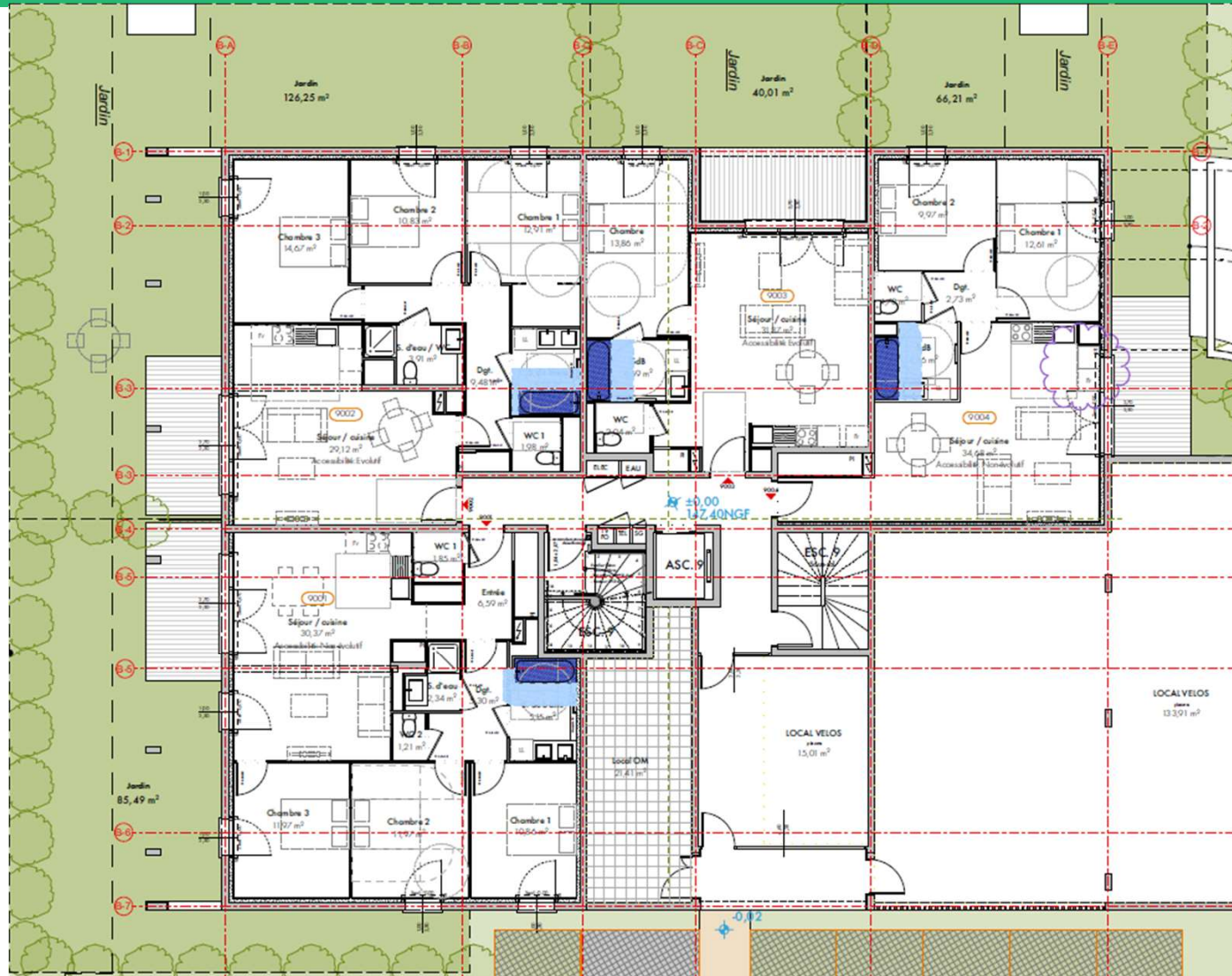


9. PERSPECTIVE EXTERIEURE



PC6 - Insertion depuis le chemin de Ribaute

10. SYNOPTIQUE RDC



**Tableau des surfaces SHAB
BAT 9 - RDC**

9001, T4	
Séjour / cuisine	30,4 m ²
Chambre 3	12,0 m ²
Chambre 2	12,0 m ²
Chambre 1	10,9 m ²
Entrée	6,6 m ²
Dgt.	5,3 m ²
S. de bains	5,1 m ²
S. d'eau	2,3 m ²
WC 1	1,8 m ²
WC 2	1,2 m ²
Total	87,6 m²
9002, T4	
Séjour / cuisine	29,1 m ²
Chambre 3	14,7 m ²
Chambre 1	12,9 m ²
Chambre 2	10,8 m ²
Dgt.	9,5 m ²
S. de bains	4,4 m ²
S. d'eau / WC	3,9 m ²
WC 1	2,0 m ²
Total	87,3 m²
9003, T2	
Séjour / cuisine	31,9 m ²
Chambre	13,9 m ²
SdB	4,6 m ²
WC	2,0 m ²
Total	52,4 m²
9004, T3	
Séjour / cuisine	34,7 m ²
Chambre 1	12,6 m ²
Chambre 2	10,0 m ²
SdB	4,7 m ²
Dgt.	2,7 m ²
WC	1,8 m ²
Total	66,5 m²



10. SYNOPTIQUE R+1

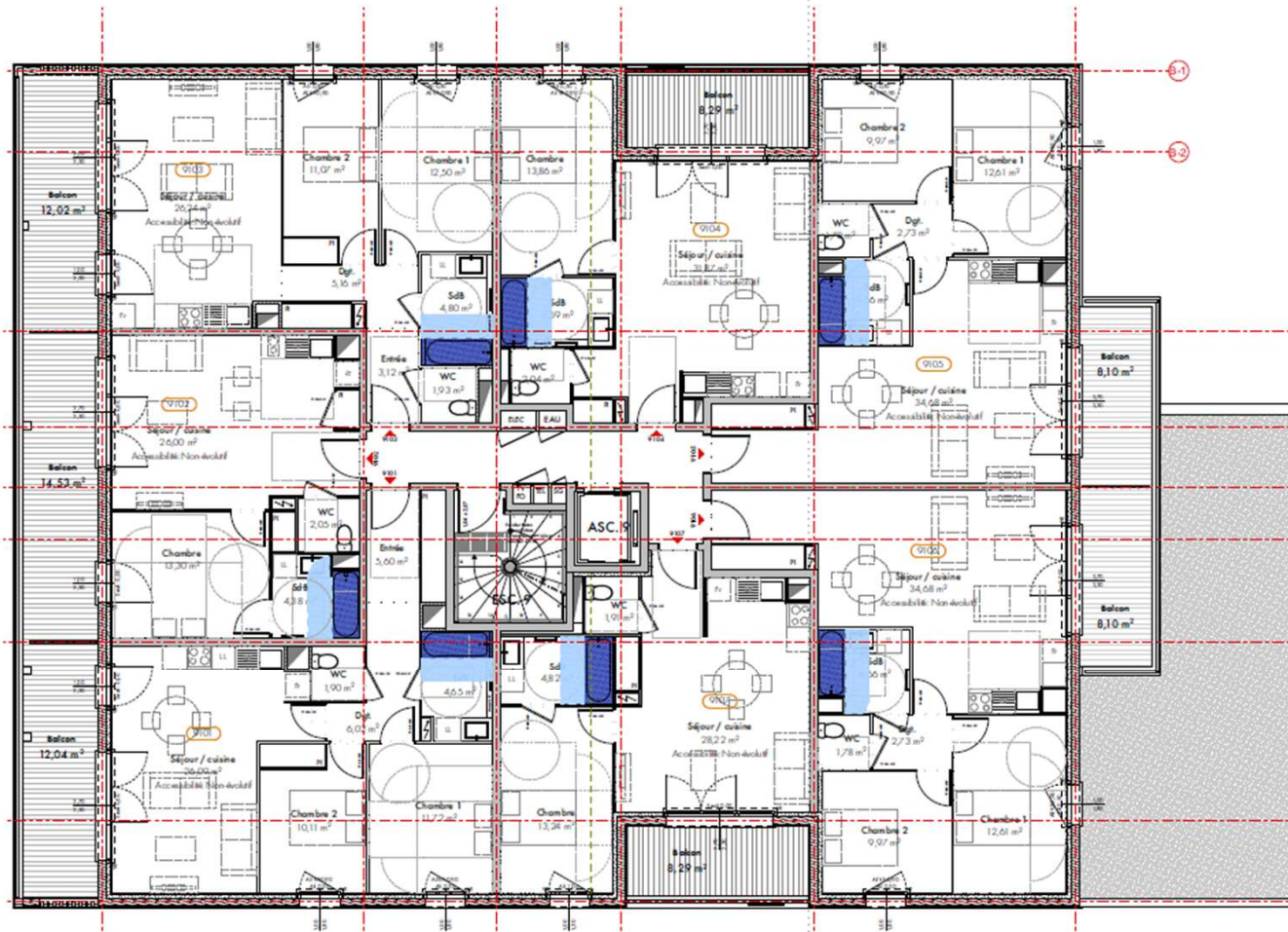
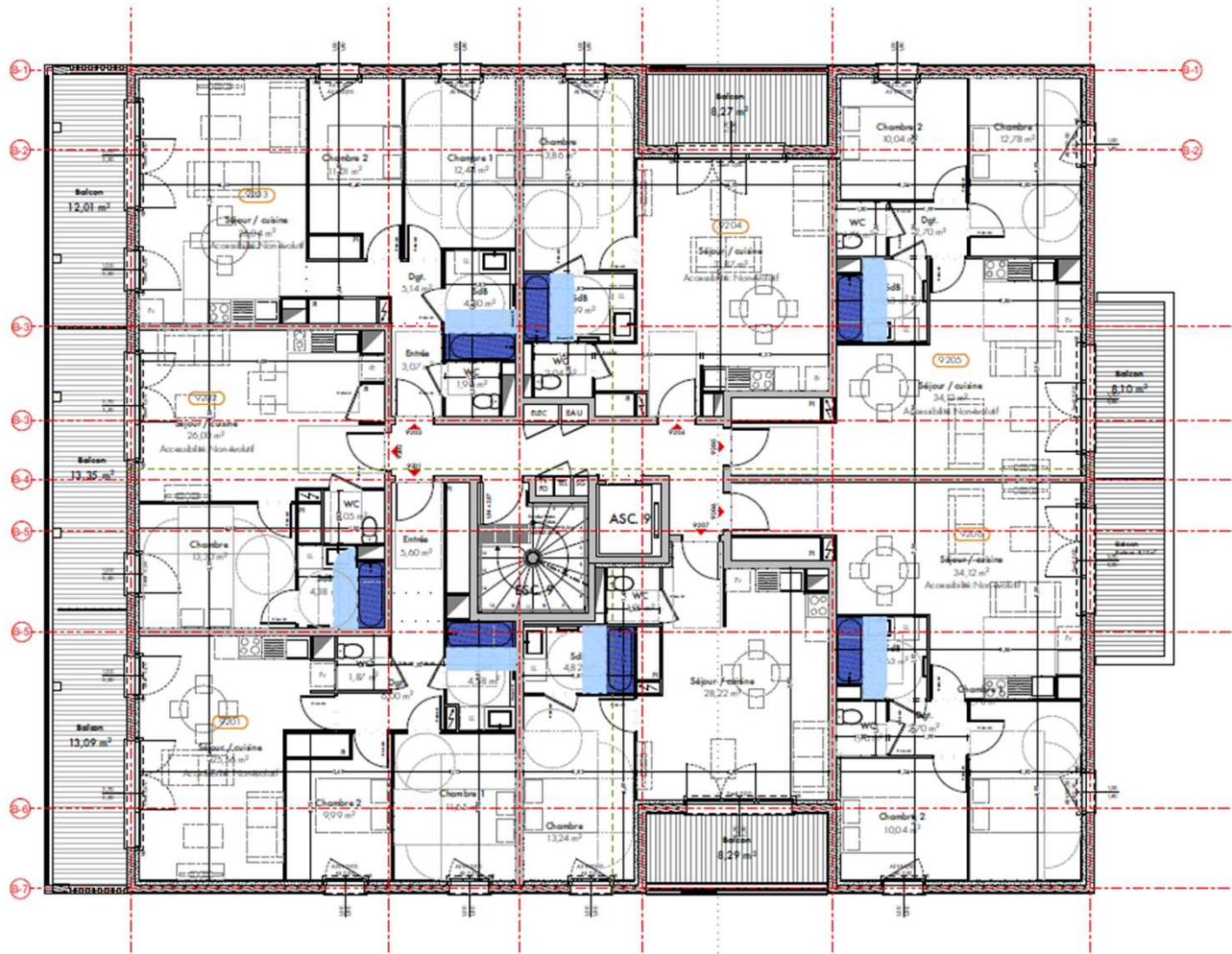


Tableau des surfaces SHAB
BAT 9 - R+1

9101, T3	
Séjour / cuisine	26,1 m ²
Chambre 1	11,7 m ²
Chambre 2	10,1 m ²
Dgt	6,0 m ²
Entée	5,6 m ²
SdB	4,7 m ²
WC	1,9 m ²
68,1 m²	
9102, T2	
Séjour / cuisine	26,0 m ²
Chambre	13,3 m ²
SdB	4,4 m ²
WC	2,0 m ²
45,7 m²	
9103, T3	
Séjour / cuisine	26,2 m ²
Chambre 1	12,5 m ²
Chambre 2	8,1 m ²
Dgt	5,2 m ²
SdB	4,8 m ²
Entée	3,3 m ²
WC	1,9 m ²
64,8 m²	
9104, T2	
Séjour / cuisine	31,9 m ²
Chambre	13,9 m ²
SdB	4,6 m ²
WC	2,0 m ²
52,4 m²	
9105, T3	
Séjour / cuisine	34,7 m ²
Chambre 1	12,6 m ²
Chambre 2	10,0 m ²
SdB	4,7 m ²
Dgt	2,7 m ²
WC	1,8 m ²
66,5 m²	
9106, T3	
Séjour / cuisine	34,7 m ²
Chambre 1	12,6 m ²
Chambre 2	10,0 m ²
SdB	4,7 m ²
Dgt	2,7 m ²
WC	1,8 m ²
66,5 m²	
9107, T2	
Séjour / cuisine	28,5 m ²
Chambre	13,2 m ²
SdB	4,8 m ²
WC	1,9 m ²
48,4 m²	



10. SYNOPTIQUES R+2 au R+4



**Tableau des surfaces SHAB
BAT 9 - R+2**

9201, T3	
Séjour / cuisine	25,6 m ²
Chambre 1	11,7 m ²
Chambre 2	10,0 m ²
Dgt.	6,0 m ²
Entrée	5,6 m ²
SdB	4,6 m ²
WC	1,9 m ²
	65,4 m²
9202, T2	
Séjour / cuisine	26,0 m ²
Chambre	11,3 m ²
SdB	4,4 m ²
WC	2,0 m ²
	45,7 m²
9203, T3	
Séjour / cuisine	26,0 m ²
Chambre 1	12,4 m ²
Chambre 2	11,0 m ²
Dgt.	5,1 m ²
SdB	4,8 m ²
Entrée	3,1 m ²
WC	1,9 m ²
	64,3 m²
9204, T2	
Séjour / cuisine	31,9 m ²
Chambre	13,9 m ²
SdB	4,6 m ²
WC	2,0 m ²
	52,4 m²
9205, T3	
Séjour / cuisine	34,1 m ²
Chambre 1	12,8 m ²
Chambre 2	10,0 m ²
SdB	4,6 m ²
Dgt.	2,7 m ²
WC	1,8 m ²
	66,0 m²
9206, T3	
Séjour / cuisine	34,1 m ²
Chambre 1	12,8 m ²
Chambre 2	10,0 m ²
SdB	4,6 m ²
Dgt.	2,7 m ²
WC	1,8 m ²
	66,0 m²
9207, T2	
Séjour / cuisine	28,2 m ²
Chambre	13,2 m ²
SdB	4,8 m ²
WC	1,9 m ²
	48,1 m²



10. SYNOPTIQUE R+5

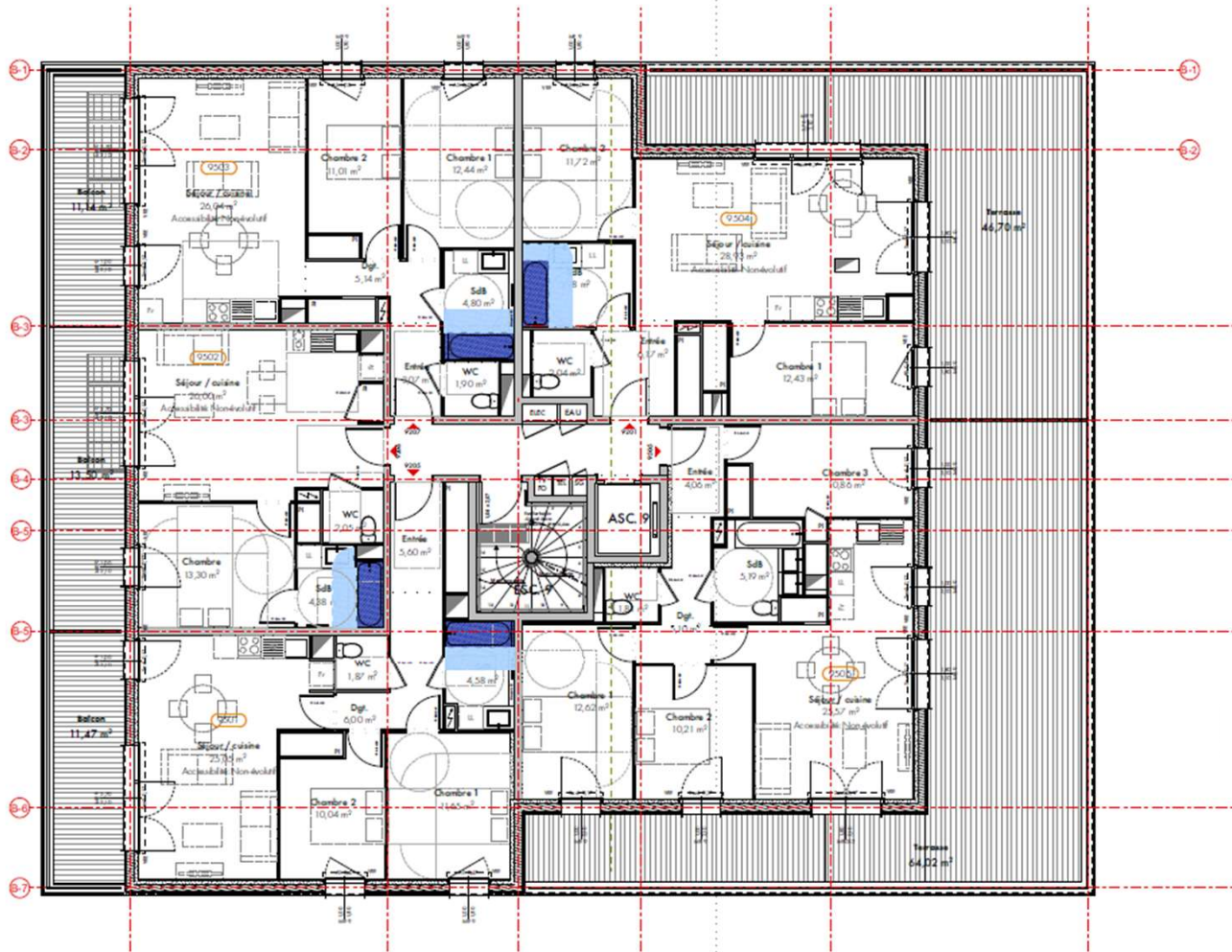


Tableau des surfaces SHAB
BAT 9 - R+5

9501, T3	
Séjour / cuisine	25,1 m ²
Chambre 1	11,7 m ²
Chambre 2	10,0 m ²
Dgt	6,0 m ²
Esca	5,6 m ²
SdB	4,6 m ²
WC	1,9 m ²
	64,9 m²
9502, T2	
Séjour / cuisine	26,0 m ²
Chambre	11,3 m ²
SdB	4,4 m ²
WC	2,0 m ²
	43,7 m²
9503, T3	
Séjour / cuisine	26,0 m ²
Chambre 1	12,4 m ²
Chambre 2	11,0 m ²
Dgt	3,1 m ²
SdB	4,8 m ²
Esca	3,1 m ²
WC	1,9 m ²
	64,3 m²
9504, T3	
Séjour / cuisine	28,9 m ²
Chambre 1	12,4 m ²
Chambre 2	11,7 m ²
Esca	6,2 m ²
SdB	6,0 m ²
WC	2,0 m ²
	67,2 m²
9505, T3	
Séjour / cuisine	25,6 m ²
Chambre 1	12,6 m ²
Chambre 3	10,9 m ²
Chambre 2	10,2 m ²
SdB	5,2 m ²
Dgt	5,1 m ²
Esca	4,1 m ²
WC	1,8 m ²
	75,5 m²



