



**Mon
Patrimoine
Neuf**



@monpatrimoine neuf.fr



**RÉSIDENCES
PRINCIPALES**



**INVESTISSEMENTS
LOCATIFS**



**ACHAT
EN VEFA**



**PROGRAMMES
IMMOBILIERS**



**COURTAGE
EN FINANCEMENTS**



**PLACEMENTS
INVESTISSEMENTS**



FISCALITÉ



**RÉSIDENCES
GÉRÉES**



**GESTION
DE PATRIMOINE**

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

Mon Patrimoine Neuf
c'est : une offre de biens
de qualité avec + de 1300
programmes immobiliers

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

150 Villes
référéncées
dans les 15 plus grandes
métropoles de France &
les bassins touristiques

+ de 200 clients/an
nous attribuent leurs projet
d’investissement immobilier

Contact

05 34 310 326
06 37 93 05 63

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

Édito

Mon Patrimoine Neuf n°14
Printemps été 2024
Guide Gratuit - Free guide

C’est avec un énorme plaisir et non pas sans efforts que nous arrivons à publier cette quatorzième édition du Guide Mon Patrimoine Neuf ! Cette réalisation est encore plus spéciale car elle prend vie dans un contexte totalement inédit depuis la création de ce support imprimé. Ce premier semestre 2024 nous place au sommet des paroxysmes de notre activité. Touchés mais pas coulés par l’inflation et un contexte économique tendu, tant sur l’offre que pour la demande, notre accès à l’investissement pour la pierre n’a jamais été autant délicat. Heureusement, les solutions existes, les opportunités sont là, et l’œil de l’expert sera toujours le plus avisé pour naviguer dans cet océan en pleine tornade.

Dans cette édition printanière et dédicacée toulousaine, de son rose estival, une couverture qui lui rend hommage en souvenir de sa naissance, vous retrouverez nos contributrices et élus de la Ville et de la Métropole pour une situation sur la complexité d’usage des constructions et de la réglementation d’aménagement du territoire. Une synthèse de la chambre des notaires de la Haute-Garonne sur les chiffres du marché de l’immobilier et des quartiers de la Ville. Notre dossier gestion toujours utile avec ses fiches mises à jour des actualités règlementaires, ainsi qu’une nouvelle niche pour l’investissement productif dans les outres-mers suivant l’ouverture de nos pôles commerciaux à Saint-Denis à la Réunion et à Fort de France pour la Martinique.

Un état bien précis du système actuel bancaire pour l’emprunt immobilier vous est présenté par notre service de courtage dédié, ainsi que notre sélection de programmes immobilier à la vente, et pour finir une présentation de notre partenaire cuisiniste et aménageur d’intérieur Mobalpa piloté par un directeur au service particulier de sa clientèle.

Plus que jamais, nous sommes à vos cotés pour tout audit, projet ou expertise patrimoniale afin d’optimiser votre foyer financier.

Je vous souhaite une belle lecture, un très bel été 2024, riche en investissements et en croissance personnelle et financière.



Remerciements à nos fidèles annonceurs,
partenaires et contributeurs.

Très chaleureusement.

Jonathan AZOULAY

Sommaire

	Interview : Souhayla Marty Adjointe au Maire de Toulouse P4
	Interview : Anette Laigneau - Toulouse Métropole et le futur PLU-IH P6
	Le marché immobilier en Haute-Garonne P8
	Les fiches "Mon Patrimoine Gestion" P12
	Crédit d'impôt pour les investissements productifs P40
	Sélection de programmes immobiliers P42
	Sélection aides et dispositifs fiscaux P66
	Immobilier neuf et enjeux environnementaux : la RE2020 P72
	Les normes environnementales dans le neuf P76
	Avant-Après : les programmes réalisés en photo P78

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

• Directeur de la publication : Jonathan AZOULAY
jonathan@monpatrimoine neuf.fr

• Directrice de création : Joana BOULLENGER,
creation@monpatrimoine neuf.fr

• Responsable de projet, service communication
et marketing : Juliana COMBEBIAS,
juliana@monpatrimoine neuf.fr



INTERVIEW

Souhayla Marty

Adjointe au maire de Toulouse

Retrouvez l'interview d'une fidèle contributrice du Guide IMMO Mon Patrimoine Neuf, Souhayla MARTY, adjointe au maire de Toulouse, en charge de la qualité urbaine. Elle nous énonce les directives de la ville de Toulouse pour une urbanisation résiliente et complexe.

Maire de Quartier : Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne

MPN Dans cette situation de crise, quels sont les premières recommandations que vous donneriez aux professionnels de l'immobilier pour relancer ce marché de la rénovation et de la VEFA à Toulouse ?

La vitalité démographique de Toulouse et de la Métropole constitue l'exception française. À rebours de la situation que connaissent certaines grandes villes comme Paris et dans des proportions qui dépassent celles de Lyon ou de Marseille, Toulouse accueille chaque année près de 6 000 nouveaux habitants. Dans ce contexte, construire des logements adaptés aux besoins des habitants et à leurs budgets est fondamental. Les professionnels de l'immobilier connaissent les différentes démarches que nous avons menées depuis le début de ce mandat, notamment au travers des "Cahiers toulousains", largement concertés, qui ont permis d'identifier dans chaque quartier les éléments à préserver, et les secteurs à accompagner, à renouveler ou à restructurer. Les "Cahiers toulousains" ont vocation à partager notre vision du développement urbain de Toulouse, quartier par quartier, et de guider le positionnement des acteurs de l'immobilier.

En matière de VEFA, la Métropole a initié une "charte de la VEFA" pour encadrer les prix pratiqués pour le logement social. D'un commun accord avec la FPI et l'USH, nous avons convenu que le contexte des prix des matériaux et de la crise du crédit immobilier devaient conduire à suspendre temporairement cet encadrement. Pour autant, la Métropole a délibéré en fin d'année dernière en faveur d'un ambitieux plan de soutien au logement social et intermédiaire, dans l'objectif de soutenir la production : 25 M€ d'aides nouvelles, 32 M€ d'aides au global en incluant celles en faveur de la rénovation énergétique des logements.

MPN Est-ce qu'un plafonnement du prix du foncier est envisageable pour réduire les coûts d'opération et ainsi les prix de ventes ?

Le plafonnement du prix du foncier est évidemment un enjeu, car le foncier pèse à hauteur de 15 à 20 % sur le coût d'une opération. Néanmoins, la collectivité ne dispose pas de moyens juridiques pour réglementer les prix du foncier : il appartient aux opérateurs immobiliers de ne pas contribuer à la hausse continue au travers d'offres sans rapport avec les équations économiques.

La collectivité développe par ailleurs une stratégie foncière, en se positionnant sur des terrains qui permettront de répondre aux besoins en matière d'équipements publics futurs ou qui sont identifiés comme étant au cœur de futures opérations d'aménagement publiques.

MPN Selon vous, est-ce que Toulouse reste une ville toujours aussi attractive pour les investisseurs face aux autres territoires tels que Bordeaux ou Lyon ?

L'attractivité de Toulouse ne se dément pas malgré la crise : la preuve en est que nous avons tenu les objectifs en termes de nombre de logements autorisés (permis de construire) délivrés en 2023 : pour un objectif de production de logements de 3 500 par an à Toulouse, nous tablons sur un volume de logements à délivrer autour de 5 000. En 2023, plus de 4 600 logements ont été autorisés à Toulouse un objectif de 3 500 livrés. 8 565 logements ont été autorisés en 2023 par l'ensemble des 37 communes de la Métropole pour un objectif de 7 000.

MPN Entre la Loi Climat et Résilience qui fixe l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) additionné aux objectifs de transition écologique fixés par la réglementation environnementale, n'est-ce pas devenu aujourd'hui un vrai calvaire de construire ou rénover, quels recommandations donneriez-vous ?

La loi Climat et Résilience oblige à changer de paradigme, mais nous avons choisi, avec le futur PLUi-H, de nous inscrire résolument dans la trajectoire définie par la loi, au service de l'adaptation au changement climatique qui doit présider à nos choix en matière d'urbanisme. L'intense travail réalisé dans toutes les communes de la Métropole, au cours des derniers mois, a démontré que l'objectif de continuer à accueillir pouvait être tenu ! Cela impliquera effectivement de revoir certains projets, parfois portés depuis de nombreuses années. À Toulouse, on peut citer Paléficat (Quartier 9). Des réserves foncières ont été faites depuis plus de 10 ans par la Collectivité, mais la loi Climat et Résilience nous a amenés à revoir en profondeur le projet, qui est retravaillé sur 25 ha désormais, au lieu de 60 prévus !

MPN Est-ce que le centre-ville de Toulouse va enfin être inscrit dans la liste des villes aux "secteurs sauvegardés" ? Ce qui permettrait de conserver le caractère architectural par l'avantage de la rénovation et ses leviers fiscaux (Malraux), tel que d'autres métropoles (Bordeaux par exemple) ?

Toulouse est dotée d'un Site Patrimonial Remarquable (nouvelle appellation des secteurs sauvegardés) depuis le 21 août 1986, mais sans règlement associé. C'est pourquoi un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) doit être mis en place. Ce document, essentiel pour une ville telle que Toulouse, a vocation à traduire notre projet urbain pour le cœur historique de la Métropole, qui prend en considération les besoins et enjeux pour la ville d'aujourd'hui et de demain, en intégrant ses dimensions historiques, sociales, économiques, fonctionnelles et urbaines.

Le PSMV complète la politique patrimoniale et la valorisation du centre historique de Toulouse déjà engagée au travers de différentes actions : label Ville d'Art et d'Histoire, Grand Parc Canal, ravalements de façades, réhabilitation des espaces publics, etc.

Le PSMV permet de traduire une politique globale et les axes d'accompagnement thématiques (social, historique, économiques, etc.) pour le centre historique de Toulouse.

L'objectif du PSMV est de mettre en place un projet urbain de valorisation et de gestion du patrimoine du centre historique, tout en l'adaptant aux exigences et usages de demain. Il ne s'agit pas de mettre sous cloche un centre ancien mais au contraire de préserver ses qualités patrimoniales, tout en veillant à ce que tout acte de construire s'inscrive dans une démarche d'architecture contemporaine de qualité qui deviendra le patrimoine des générations futures.

Le PSMV est une démarche sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat, mais à laquelle la collectivité est évidemment associée de manière très étroite, et pleinement partie prenante. La commission locale du PSMV s'est réunie fin février et, à la suite de l'avis qui sera rendu, le projet de PSMV passera en Conseil Municipal de Toulouse pour avis, puis en Conseil de Métropole pour arrêt du projet de PSMV. À la suite de ces étapes, les

Personnes Publiques Associées seront saisies par l'État et le dossier passera en Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture, puis en enquête publique. L'approbation du PSMV est programmée pour début 2025.

MPN Dans le cadre de l'accession à la propriété, nous remarquons que les dispositifs d'aides tels que le Prix Maitrisé, le Bail Réel Solidaire ou encore la TVA réduite dans les QPV et son périmètre attirent de plus en plus les jeunes actifs acquéreurs. Comment la ville de Toulouse peut poursuivre dans son dynamisme tout en gardant une qualité de logement avec un coût de construction de plus en plus élevé ? Est-ce que les plafonnements vont bouger ?

Grâce à l'intervention de Jean-Luc Moudenc, Toulouse, à l'instar d'autres grandes villes françaises, est passée en zone A en fin d'année dernière. C'est une disposition importante, qui était attendue des opérateurs immobiliers car elle contribue à leur donner un peu de marges de manœuvre, et qui est cohérente avec la situation de Toulouse.

Nous soutenons bien sûr par ailleurs les projets comme le BRS - Bail Social Solidaire, qui permettent notamment à de jeunes ménages d'accéder à la propriété.

Et bien entendu, nous discutons avec les opérateurs sur les projets de construction, dans l'objectif de parvenir aux meilleurs projets possibles, intégrant les enjeux de qualité d'usage et de confort d'été même même pour les petits logements.

MPN Quels conseils "tips" donneriez-vous aux investisseurs souhaitant venir sur le marché toulousain ? Conseilleriez-vous d'acheter du neuf ? De Rénover ? Et surtout comment louer avec cette pénurie de logements qui rend les prix de plus en plus élevés et les autorisations restreintes de location à courte durée ?

Le marché toulousain est varié et reste dynamique sur l'ensemble de la gamme de produit. Nous veillons à ce que les projets répondent aux besoins des habitants : les familles bien entendu, que nous souhaitons conserver à Toulouse, mais aussi les étudiants ou les seniors. Le marché reste très dynamique !

MPN Un "mot de la fin" optimiste pour l'avenir ?

Nous sommes à l'écoute et pleinement engagés pour soutenir les beaux projets dans ce contexte inédit pour l'ensemble de la filière mais aussi pour nous Élus.

« FAIRE VILLE » implique de bien bâtir dans tous les quartiers et la collectivité aux travers des études. Des actions menées sont toujours engagée en ce sens ! Alors oui nous sommes résolument optimistes même si nous devons tous traverser cette période de résilience.



INTERVIEW

Annette Laigneau

Toulouse Métropole et le futur PLU-iH



Fidèle contributrice également du Guide IMMO Mon Patrimoine Neuf, Annette Laigneau répond à nos questions et exprime sa vision sur l'urbanisation, l'attractivité de la Métropole toulousaine et la construction du nouveau PLUi-H.

Annette Laigneau, adjointe au maire de Toulouse est en charge de l'Urbanisme (hors délivrance des autorisations) :

- Pouvoir adjudicateur pour les marchés de maîtrise d'œuvre liés à la construction, l'extension et la réhabilitation des bâtiments
- Présidence des jurys de concours ou de procédures négociées de maîtrise d'œuvre
- Coulées vertes
- Architecture communale
- Procédure de classement du centre ville de Toulouse au patrimoine mondial de l'UNESCO
- Opérations foncières d'aménagement
- Signature des conventions de portage avec l'Établissement Public Foncier Local (EPFL)

MPN Madame Laigneau, où en est la construction du nouveau PLUi-H de l'aire urbaine Toulousaine ?

Nous envisageons l'arrêt du PLUi-H de l'aire urbaine de Toulouse en juin 2024 et de l'approuver d'ici fin d'année 2025 avec une enquête publique en début d'année 2025. Nous sommes dans les délais.

MPN Est-il dans les temps et est-ce que les 37 communes de la Métropole sont au rdv de la résilience pour une mise en oeuvre fin 2025 comme prévu ?

Comme dit précédemment, nous sommes dans les délais. Pour l'instant, les 37 communes de la métropole sont au rendez-vous et doivent délibérer en conseil municipal après l'arrêt et on espère que chaque conseil municipal approuvera. Nous avons fait un tour de tous les élus, ils ont validé le travail qui a été fait.

MPN Comment ce nouveau règlement va aider les bâtisseurs à relancer un secteur immobilier en pleine crise et libérer le foncier des vendeurs ?

La crise de l'immobilier n'a rien à voir avec le PLUi-H. On parle de crise car il manque d'acheteurs, les taux sont trop importants : c'est la combinaison d'ensembles qui fait qu'il y a une crise économique aujourd'hui.

Le PLUi-H va identifier et accompagner les élus dans la production de logements puisqu'il y a un POA (Programme d'Orientations et d'Actions) qui est associé au PLUi-H. Dans ce POA, nous avons prévu une répartition de la production de logements « pour tout le monde », à la fois pour le locatif social, l'accession sociale, le logement intermédiaire, l'accession sociale privée et le logement libre. On a réussi à finalement imposer des logements pour toutes les catégories sociales dans le cas du POA.

Malheureusement, ce n'est pas ça qui va pouvoir relancer le secteur du logement, qui va également faire baisser les taux : donc la crise économique est là et elle est tellement plurielle que seul le PLUi-H ne peut pas régler ce problème là. Nous mettons les conditions pour faire en sorte que les élus puissent produire les logements en temps, en heure et en quantité. Les éléments y seront avec à la fois des possibilités de renouvellement urbain, de l'intensification urbaine et de l'extension urbaine (en quantité limitée) pour ceux qui en ont besoin.

Aujourd'hui, il y a une pénurie d'offres car il n'y a pas/peu d'acheteurs. Si les promoteurs étaient garanties de pouvoir vendre leur produit, il y aurait sûrement beaucoup plus de projets en cours. On le sait, les projets ont actuellement du mal à être vendu du fait d'une pénurie d'acheteurs. Les acquéreurs ne sont pas au rendez-vous et les projets qui sont en cours de commercialisation sont parfois (souvent) en difficultés, en effet les coûts de construction n'ont plus rien à voir avec ce qu'ils étaient autrefois.

Cette crise a de multiples origines et c'est la combinaison de toutes ces choses. Il faut prendre en compte : les matériaux et ses usages et des constructions bas carbone et biosourcés avec des normes qui deviennent draconiennes. Le mélange de tout ça fait que cela devient compliqué aujourd'hui de sortir des projets pour les promoteurs immobiliers.

MPN Avec toutes les contraintes réglementaires actuelles, énergétiques, de construction, gouvernementales, augmentés par cette crise de la demande, voyez-vous une issue à court terme ? Quelles recommandations feriez vous pour les constructeurs et les clients acquéreurs ?

Il est vrai, c'est compliqué. Il faut que les taux baissent pour que les banques libèrent des financements pour les acquéreurs, pour pouvoir redonner un peu de confiance dans le secteur. En effet, c'est une combinaison de pleins de choses en même temps et

également de beaucoup de contraintes qui arrivent et qui se superposent, donc ça devient un vrai défi aujourd'hui. C'est d'autant plus compliqué sur la métropole toulousaine qui est une métropole attractive, il faut construire parce que les gens sont là. Il y a une croissance démographique qui est importante parce qu'il y a un sol naturel important ; ça veut dire qu'on a des toulousains à loger. Il n'y a donc aucune question à se poser : il faut construire des logements.

Mais, on produit des logements dans des conditions qui sont complexes. C'est vrai qu'il y a un point important, c'est la valeur du foncier. Le foncier, comme il y en a peu, il est trop cher. Les propriétaires ne veulent pas brader le foncier, donc le foncier reste cher. Dans une opération encadrée, telle qu'une opération de ZAC, nous avons le problème de la vente mais nous n'avons pas le problème de la valeur du foncier. Mais, quand il faut intégrer en plus dans les opérations un foncier cher, les opérations ne peuvent pas se faire du tout, il n'y a même plus de projet.

Jean-Luc Moudenc, lors du MIPIM (Marché International des Professionnels de l'Immobilier, le salon mondial incontournable du secteur immobilier), a parlé de l'encadrement du prix du foncier et je crois que c'est un élément important qui permettrait de favoriser d'avantage la construction à Toulouse et dans la métropole.

MPN Un "mot de la fin" optimiste pour l'avenir ?

Toulouse est une métropole très attractive, il faut que les gens continuent d'investir. Des métropoles aussi attractives, il y en a pas beaucoup. On a la chance d'avoir de grands projets, comme des projets de mobilités importants avec la 3^e ligne de métro qui génèrent un potentiel de renouvellement urbain important parce que maintenant il faut construire « la ville sur la ville ».

Sur la 3^e ligne de métro par exemple il y a 19 stations. Autour de ces 19 stations, c'est là qu'il sera le plus légitime de construire, il y a des besoins qui seront satisfaits par des personnes qui auront besoin de se loger et il y a un potentiel de renouvellement urbain qui est intéressant.

Nous avons également de beaux projets à venir, comme par exemple le Grand Projet Matabiau Quais d'Oc des opérations en centre-ville qui sont en train de voir et le jour et d'autres à venir.

On construit de plus en plus qualitativement. On le voit avec des opérations comme l'écoquartier de la Cartoucherie ou même de Montaudran et avec des opérations dans le diffus qui sont intéressantes.

Toulouse est une métropole qui se transforme, qui verdit, qui embellit. Je suis confiante sur l'avenir de l'immobilier à Toulouse.



Le marché immobilier en Haute-Garonne



Entre 2022 et 2023, le marché immobilier a connu un retournement avec une baisse significative des volumes de ventes.

En Haute-Garonne, le volume des ventes affiche une baisse globale de -31% tous bien confondus, allant jusqu'à -56% dans le neuf.

Cependant les prix n'ont pas montré de tendance à la baisse.

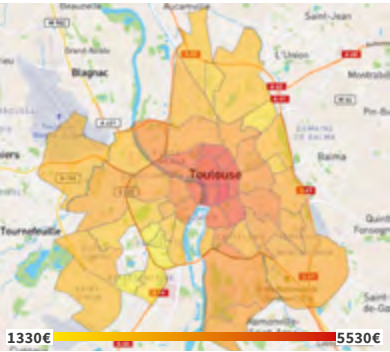
Voici les chiffres de l'année 2023, qui confirment une activité extrêmement ralentie : 25 880 transactions enregistrées en Haute-Garonne contre 37 640 en 2022.

Typologies des biens	Volume des ventes		↘
	2023	2022	
Appartements anciens	11 670	15 230	-23%
Appartements neufs	3 200	7 300	-56%
Maisons anciennes	9 180	11 790	-22%

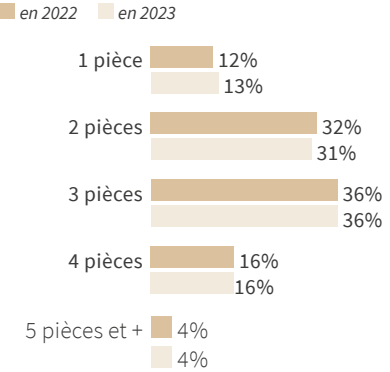
Le marché de l'appartement ancien en Haute-Garonne

L'augmentation du prix médian stagne à 0,7% en Haute-Garonne. Il n'y a donc pas de baisse de prix. Le prix au m² médians varie de 1330€ à 5530€.

Prix au m² médian :
2023 : 2 930 €, +0,7% en 1 an
2022 : 2 910 €, +3,2% en 1 an



PART DES VENTES annuelles 2022 vs 2023 :



PRIX MÉDIANS AU M² des appartements anciens en Haute-Garonne :

Communes de Haute-Garonne	Prix au m² médians	Évolutions sur 1 an
+ de 3000€ le m²		
Balma	3 420 €/m.	→ -0,6%
Toulouse	3 280 €/m.	→ 0,6%
Saint-Jean	3 240 €/m.	↗ 9,2%
Seilh	3 210 €/m.	↗ 6,4%
Castanet-Tolosan	3 110 €/m.	→ -0,2%
Saint-Orens-de-Gameville	3 100 €/m.	↗ 4,3%
Tournefeuille	2 970 €/m.	↗ 1,7%
Blagnac	2 940 €/m.	↗ 3,8%
Ramonville-Saint-Agne	2 940 €/m.	↗ 3,9%
Beauzelle	2 770 €/m.	↗ 3,9%
Montrabé	2 760 €/m.	↗ 4,7%
Castelginest	2 650 €/m.	↘ -3,2%
Launaguet	2 590 €/m.	↗ 6,3%
Cornebarrieu	2 590 €/m.	↗ 7,6%
Frouzins	2 590 €/m.	↘ -3,6%
Aucamville	2 580 €/m.	→ -0,5%
Plaisance-du-Touch	2 560 €/m.	→ 0,7%
Seysses	2 490 €/m.	↗ 11,6%
Cugnaux	2 460 €/m.	↘ -2,3%
Colomiers	2 450 €/m.	↗ 2,4%
Léguevin	2 440 €/m.	↗ 4,7%
Villeneuve-Tolosane	2 390 €/m.	↗ 1,1%
Mondonville	2 390 €/m.	↗ 1,7%
Fonsorbes	2 330 €/m.	↗ 4,9%
Castelnau-d'Estrétefonds	2 330 €/m.	→ 0,2%
Bagnères-de-Luchon	2 250 €/m.	↗ 10,4%
Muret	2 040 €/m.	→ -0,4%



Quartiers de Toulouse	Prix au m² médians	Évolutions sur 1 an
+ de 3000€ le m²		
Saint-Etienne	5 530 €/m²	↗ 3,0%
Capitole	5 280 €/m²	↘ -2,5%
Saint-Georges	5 190 €/m²	↗ 3,8%
Carmes	4 950 €/m²	↘ -7,1%
Arnaud Bernard	4 940 €/m²	→ 0,6%
Saint-Aubin Dupuy	4 940 €/m²	↘ -3,2%
Les Chalets	4 910 €/m²	→ -0,8%
Matabiau	4 770 €/m²	→ 0,5%
Saint-Cyprien	4 640 €/m²	↘ -6,6%
Le Busca	4 630 €/m²	→ 0,2%
Compans	4 430 €/m²	↗ 7,8%
Saint-Michel	4 290 €/m²	→ 0,2%
Amidonniers	4 200 €/m²	↗ 1,0%
Fer-à-Cheval	3 880 €/m²	↗ 3,3%
Côte Pavée	3 780 €/m²	↗ 2,7%
Patte d'Oie	3 750 €/m²	↘ -3,5%
Jules Julien	3 750 €/m²	↗ 3,3%
Saint-Agne	3 680 €/m²	↘ -1,7%
Sept Deniers	3 560 €/m²	↗ 5,1%
Guilheméry	3 560 €/m²	↘ -5,0%
Marengo Jolimont	3 480 €/m²	↘ -3,6%
Rangueil - CHR Facultés	3 430 €/m²	→ -0,9%
Pont-des-Demoiselles	3 390 €/m²	→ 2,0%
Pouvourville	3 300 €/m²	↗ 1,1%
Minimes	3 290 €/m²	→ -0,1%
Casselardit	3 250 €/m²	↘ -3,6%
Bonnefoy	3 230 €/m²	↗ 3,6%
La Terrasse	3 160 €/m²	→ -0,6%
Lardenne	3 100 €/m²	→ 0,2%
Arènes	3 080 €/m²	↗ 4,6%
Montaudran Lespinet	3 040 €/m²	↗ 2,8%
Château-de-L'Hers	3 020 €/m²	↘ -5,9%

Quartiers de Toulouse	Prix au m² médians	Évolutions sur 1 an
- de 3000€ le m²		
Sauzelong Rangueil	2 980 €/m.	↗ 3,1%
Empalot	2 820 €/m.	↘ -3,2%
Barrière-de-Paris	2 820 €/m.	→ 0,7%
Basso-Cambo	2 780 €/m.	↗ 1,6%
Saint-Martin-du-Touch	2 720 €/m.	↘ -3,1%
Juncasse Argoulets	2 680 €/m.	↘ -9,1%
Purpan	2 680 €/m.	→ -0,2%
Saint-Simon	2 670 €/m.	↗ 1,4%
Croix-de-Pierre	2 620 €/m.	↘ -7,9%
Fontaine-Lestang	2 590 €/m.	↗ 12,5%
Croix-Daurade	2 560 €/m.	↘ -2,7%
La Cépière	2 530 €/m.	↗ 15,4%
Les Pradettes	2 500 €/m.	↗ 1,2%
Lalande	2 480 €/m.	→ -0,1%
Soupetard	2 430 €/m.	↗ 2,9%
Les Izards	2 280 €/m.	↘ -1,9%
Roseraie	2 020 €/m.	non significatif
La Fourquette	1 950 €/m.	↘ -9,1%
Faourette	1 540 €/m.	↘ -6,6%
Papus	1 450 €/m.	↗ 7,4%
Bagatelle	1 390 €/m.	↘ -11,0%
Bellefontaine	1 330 €/m.	↘ -9,9%

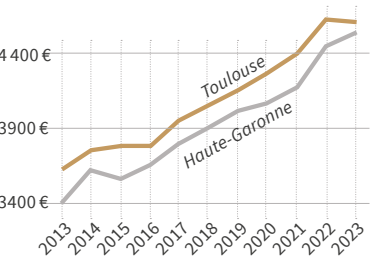


Le marché de l'appartement neuf en Haute-Garonne

Les prix sont à la hausse : + 2,1 % en 2023 contre 6,5 % en 2022, avec un prix au m² à 4 550 €. 3 200 ventes actées en 2023 contre 7 300 en 2022.

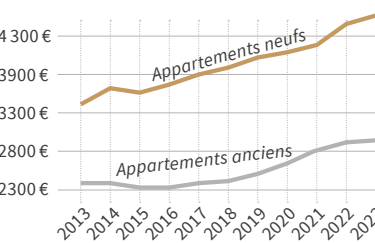
Prix au m² médian :
2023 : 4 550 €, +2,1% en 1 an
2022 : 4 460 €, +6,5% en 1 an

Évolution du prix au m² sur 10 ans :

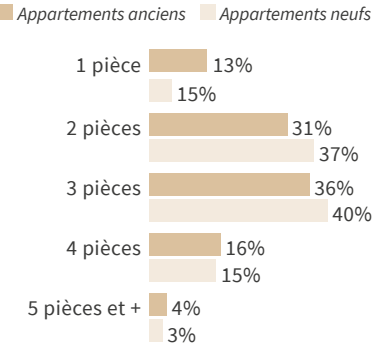


Appartements anciens vs appartements neufs

Évolution du prix au m² sur 10 ans :



PART DES VENTES annuelles :

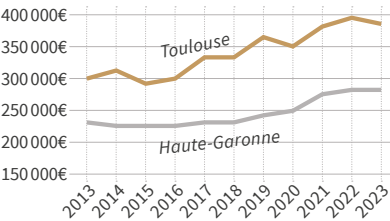


Le marché de la maison ancienne en Haute-Garonne

Les prix connaissent une légère baisse de -1,5% en 1 an avec un prix médian à 278 700 €. 9 180 transactions ont été enregistrées en 2023 contre 11 790 en 2022, une baisse de -23%.

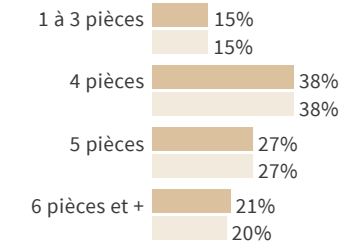
Prix au m² médian :
2023 : 278 700 €, -1,5% en 1 an
2022 : 283 100 €, +4,7% en 1 an

Évolution du prix au m² sur 10 ans :



Part des ventes par nombre de pièces :

■ en 2022 ■ en 2023



PRIX MÉDIANS AU M² des maisons anciennes en Haute-Garonne :

Communes de Haute-Garonne	Prix au m² médians	Évolutions sur 1 an
+ de 300 000 € le m² 2 859 ventes		
Balma	468 100 €	↗ 1,5%
Quint-Fonsegrives	423 200 €	↘ -1,4%
Pibrac	421 900 €	↗ 8,2%
Toulouse	384 500 €	↘ -2,7%

Ramonville-Saint-Agne	380 500 €	↘ -5,4%
Tournefeuille	375 800 €	→ 0,5%
Blagnac	373 400 €	↗ 7,1%
Montrabé	370 600 €	↗ 2,1%
Montastruc-la-Conseillère	364 500 €	↗ 11,0%
Fontenilles	362 700 €	↗ 1,9%
Castelmaurou	360 000 €	↗ 3,6%
Castanet-Tolosan	355 900 €	↘ -10,0%
Lanta	355 100 €	non significatif
Lapeyrouse-Fossat	354 900 €	↘ -3,2%
Beauzelle	354 500 €	↗ 10,1%
Saint-Orens-de-Gameville	344 000 €	↗ 4,8%
L'Union	337 800 €	↘ -3,5%
Escalquens	337 000 €	↘ -7,1%
Verfeil	335 600 €	↗ 2,3%
Léguevin	328 200 €	↘ -4,9%
Fonsorbes	319 400 €	↗ 2,2%
La Salvetat-Saint-Gilles	318 400 €	↗ 9,3%
Pechbonnieu	317 700 €	↗ 2,1%
Plaisance-du-Touch	317 000 €	↘ -5,1%
Roquettes	315 000 €	↗ 10,2%
Lasserre-Pradère	313 400 €	non significatif
Brax	311 300 €	↘ -16,1%
Saint-Jean	308 500 €	↘ -9,9%
Montgiscard	308 200 €	↘ -9,3%
Portet-sur-Garonne	307 800 €	↗ 3,6%
Colomiers	302 500 €	↘ -3,0%

Communes de Haute-Garonne	Prix au m² médians	Évolutions sur 1 an
Entre 250 000 € et 300 000 € le m² 1 571 ventes		
Lespinasse	299 300 €	↗ 18,4%
Aussonne	299 200 €	↘ -6,1%
Montberon	299 000 €	→ -0,8%
Cornebarrieu	298 000 €	→ -0,5%

Castelnau-d'Estrétefonds	297 000 €	↘ -1,0%
Bouloc	294 800 €	↗ 6,2%
Aucamville	292 000 €	↗ 7,5%
Eaunes	292 000 €	↗ 1,9%
Nailloux	291 400 €	non significatif
Roques	289 000 €	↘ -3,8%
Pins-Justaret	289 000 €	↗ 5,1%
Saint-Alban	285 500 €	↗ 3,2%
Frouzins	283 500 €	↗ 4,8%
Gratentour	283 300 €	↘ -2,2%
Montaigut-sur-Save	282 500 €	↘ -16,8%
Bruguières	281 400 €	↘ -3,9%
Castelginest	281 300 €	→ -0,6%
Labarthe-sur-Lèze	279 200 €	↘ -1,1%
Labastidette	279 200 €	↘ -4,8%
Lévignac	276 900 €	↗ 10,8%
Le Fauga	274 700 €	non significatif
Vernet	272 900 €	↗ 4,6%
Villeneuve-Tolosane	271 700 €	↘ -6,3%
Cépet	270 800 €	non significatif
Lherm	270 700 €	↘ -6,5%
Buzet-sur-Tarn	267 800 €	↗ 2,7%
Saint-Jory	266 400 €	↗ 3,7%
Fronton	264 700 €	↘ -2,0%
Cugnaux	264 600 €	↘ -9,3%
Lavernose-Lacasse	262 000 €	↗ 5,3%
Mondonville	261 900 €	↘ -16,2%
Fenouillet	260 300 €	↘ -3,4%
Seysses	259 000 €	↘ -3,3%
Venerque	256 500 €	↗ 2,6%
Caraman	255 900 €	non significatif
Pinsaguel	252 000 €	↘ -16,0%
Baziège	250 100 €	↘ -12,6%
Lagardelle-sur-Lèze	250 000 €	↘ -2,4%

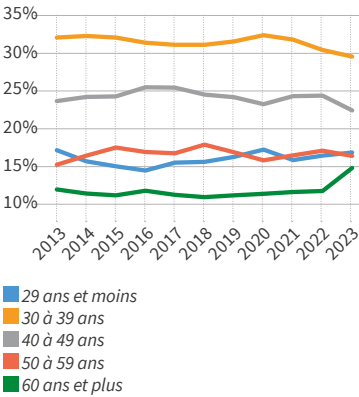


Le profil des acquéreurs

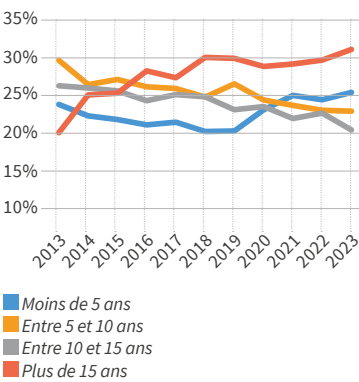
En Haute-Garonne, à 80% ce sont les locaux qui achètent et c'est le segment des **30-39 ans** qui est le plus représenté.

Répartition des ventes par tranche d'âge de l'acquéreur en Haute-Garonne :

Anciens et neufs confondus



Répartition des ventes par durée de détention des biens :



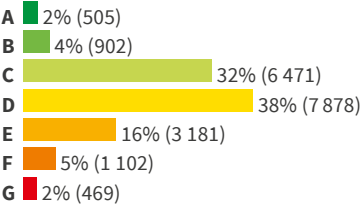
Étiquettes énergétiques et impact sur le prix de l'immobilier

En ce qui concerne les appartements anciens, en prenant la catégorie D comme référence, l'impact reste limité en Haute-Garonne, car un bien classé en catégorie E ne perd que 3% de sa valeur (11% pour les catégories F et G), et en gagne 6% s'il est classé en catégorie C.

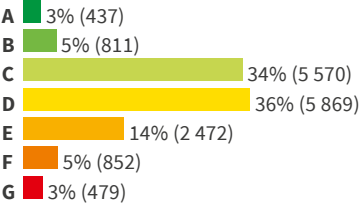
En ce qui concerne les maisons anciennes, celles classées A ou B se vendent en moyenne 15% plus cher que celles de la catégorie D. Leurs prix diminuent de 8% lorsqu'elles sont classées en catégorie E, et jusqu'à 12% pour les catégories F et G.

Volumes et répartition des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie (DPE)

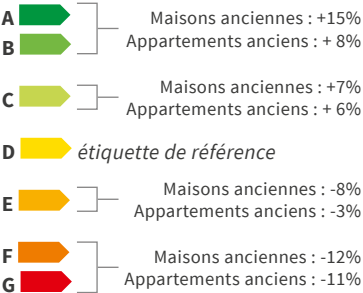
→ en 2022



→ en 2023



Impacts des étiquettes énergie sur les prix de vente en 2023



Perspectives pour 2024

Pour cette année, une baisse des prix devrait apparaître autour du mois d'avril et elle pourrait atteindre les 10%. Il faut rester confiant, la stabilisation des taux accompagnée d'une baisse des prix permettra la reprise du marché immobilier.

HAUTE-GARONNE

PERSPECTIVES 2024 Prix médians au m²		
Appartements anciens		
Ventes à fin décembre 2023	2 930 €	→+0,7%
Perspectives à fin avril 2024	2 880 €	↘ -4,7%
Appartements neufs		
Ventes à fin décembre 2023	4 550 €	↗ +2,1%
Maisons anciennes		
Ventes à fin décembre 2023	278 700 €	↘ -1,5%
Perspectives à fin avril 2024	265 000 €	↘ -10%

TOULOUSE

PERSPECTIVES 2024 Prix médians au m²		
Appartements anciens		
Ventes à fin décembre 2023	3 280 €	→+0,6%
Perspectives à fin avril 2024	3 300 €	→ 0%
Appartements neufs		
Ventes à fin décembre 2023	4 610 €	→-0,5%
Maisons anciennes		
Ventes à fin décembre 2023	384 500 €	↘ -2,7%
Perspectives à fin avril 2024	400 000 €	↘ -2,4%



Mon Patrimoine Gestion

Bilan patrimonial Conseils en investissements immobiliers

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

De l'optimisation des épargnes à la gestion des projets de vies, nous rassemblons toute l'anticipation du risque pour sécuriser les perspectives de réussites et répondre aux mieux à vos attentes.

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

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



les Fiches Mon Patrimoine Gestion

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

→ L'achat en Vefa	p14
(Vente en l'état de futur achèvement)	
→ Les aides à l'accession	p16
Le Prêt à Taux Zérop16	
L'Accession à Prix Maîtrisép18	
La TVA réduite à 5,5%p19	
Le bail réel solidairep20	
Tableau récapitulatifp21	
→ L'emprunt bancaire	p22
→ ITW P. DIAZ	p24
→ Garanties VEFA	p27
→ Pinel et Pinel +	p28
→ La loi Malraux	p30
→ La loi Monument Historique	p31
→ Le dispositif Denormandie	p32
→ Le déficit foncier	p33
→ Le loueur meublé en résidences gérées	p34
→ Tableaux récapitulatifs	p36



L'achat en Vefa

(Vente en L'état Futur d'Achèvement)

L'achat en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) est un mécanisme français qui vous permet d'acheter un bien immobilier neuf qui n'est pas encore construit ou dont la construction n'est pas encore achevée.

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

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

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

Les grands principes

1° Le transfert de la propriété :

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

2° Le fractionnement du prix :

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

3° Les intérêts intercalaires :

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

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

4° La Garantie Financière d'Achèvement (GFA) :

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

Tableaux échéance des paiements :

Stade d'avancement	%	Cumul
Ouverture du chantier	30%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Plancher bas rez-de-chaussée	20%	55%
Murs en élévation	10%	65%
Hors d'eau	5%	70%
Menuiseries extérieures posées	15%	85%
Achèvement	10%	95%
Remise des clés	5%	100%

Les acteurs de la Vefa

+ **Promoteur** : Maîtrise d'ouvrage de l'opération.

+ **Notaire du programme** : Rédaction des actes notarié authentique et du règlement de copropriété.

+ **Acquéreur / investisseur** : Acquisition du logement.

+ **Syndic de copropriété** : Représentant de la copropriété (notamment à la livraison des parties communes), gestion technique, administrative, comptable et financière de la copropriété, etc.

+ **Gestionnaire** : Gestion locative du bien.

Les garanties de l'achat en vefa

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

1° La garantie de parfait achèvement couvre durant **12 mois** tous les vices apparents ou malfaçons consignés dans le procès-verbal de réception des travaux.

2° La garantie biennale couvre durant **24 mois** les malfaçons du second œuvre (les éléments pouvant être réparés sans toucher au gros œuvre).

3° La garantie décennale assure pendant **10 ans** contre les désordres qui compromettent la solidité de l'édifice ou les rendent impropres à sa destination.

4° L'assurance dommage ouvrage prévoit une **réparation rapide des dommages**, avant toute recherche de responsabilité. Elle est souscrite avant le début du chantier par le vendeur et pour votre compte.

Le contrat de réservation

ou *Contrat préliminaire*

Le contrat préliminaire, dit contrat de réservation, est un avant-contrat spécifique à la vente en l'état futur d'achèvement. Le promoteur s'engage à réserver un logement neuf au client en vue de la réalisation du programme. Ce contrat est signé sous seing privé entre le promoteur et l'acquéreur. Le contrat de réservation doit comporter les mentions obligatoires suivantes :

+ **Les conditions générales** : désignation des parties ; désignation du / des bien(s) réservé(s) ; conditions de paiement de la vente ; financement ; dépôt de garantie ; délai de réalisation de la vente ; délai prévisionnel d'exécution des travaux ; mise à disposition du logement ; informations des performances énergétiques ; dispositions légales ; garanties légales ; protection des données à caractère personnel ; modèle de Formulaire de rétractation.

+ **Les conditions particulières** : informations sur le(s) réserva-taire(s) ; Jnformations sur le/les bien(s) réservé(s) ; financement ; dési-gnation du dépôt de garantie ; désignation de notaire ; date de livraison.

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

+ **Les plans des lots** : plan de masse ; plan du logement, plan des annexes.

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

Les étapes de l'achat en vefa



1. Réservation de votre logement

Aller / Retour du contrat de réservation
Client <-> Promoteur



Réception du contrat de réservation

Délai de réflexion de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation du recommandé avec accusé de réception, reçu par l'acquéreur.



Engagement

À l'issue du délai de réflexion, l'acquéreur s'engage à réaliser la vente et à constituer son financement.



2. La constitution du financement

Achat comptant : mise à disposition des fonds appelés

Achat par crédit immobilier : montage du finan-cement et des garanties emprunteur à l'aide d'un conseiller financier (établissement bancaire ou courtier)



Réception des offres de prêts

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



Réception du projet d'acte

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



3. La signature de l'acte authentique

La réalisation de la vente devient authentique devant le Notaire.



Paiement des appels de fonds

Vous devez maintenant verser les sommes dues sur le compte centralisateur de l'opération, à hauteur de l'avancement du chantier.
Voir le tableau d'échéances des paiements.



4. La livraison de votre bien

Réception de votre logement avec remise de vos clés et versement de la dernière fraction pour solde du prix d'acquisition.



SOLUTIONS DE FINANCEMENT

Les aides à l’accession

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

Prêt à Taux Zéro%

Le Prêt à Taux Zéro

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

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

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

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

Quels sont les avantages ?

- + Utilisable pour acheter un logement dans le neuf.
- + Il est cumulable avec d’autres prêts.
- + Il permet de financer jusqu’à 50% du prix du logement.
- + La période de différé s’adapte à chaque situation : 5, 10 ou 15 ans.

Les conditions à respecter

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

- L’emprunteur peut détenir le seul usufruit ou la seule nue-propriété de sa résidence principale.
- Si l’emprunteur ou l’un des occupants est en situation de handicap, il doit cependant justifier d’une carte de mobilité inclusion ou d’invalidité de 2° et 3° catégorie (incapacité absolue de travailler), ou percevoir l’allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l’allocation d’éducation de l’enfant handicapé (AEEH).
- Si votre logement est définitivement inhabitable par une catastrophe naturelle ou technologique, vous devrez alors demander votre prêt dans un délai de 2 ans suivant la publication de l’arrêté constatant le sinistre.

Le plafond de ressources pour bénéficier du Prêt à Taux Zéro

Pour bénéficier du PTZ, il faut percevoir des revenus inférieurs à un certain plafond qui dépendent de la localisation de votre futur logement et du nombre de personnes occupant ce logement. Pour connaître la zone du logement, il existe des simulateurs en ligne : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10871>.

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

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

Revenu fiscal de référence pris en compte :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	ZONE A et A BIS	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1 pers.	49 000 €	34 500 €	31 500 €	24 000 €
2 pers.	73 500 €	51 750 €	47 250 €	42 750 €
3 pers.	88 200 €	62 100 €	56 700 €	51 300 €
4 pers.	102 900 €	72 450 €	66 150 €	59 850 €
5 pers.	117 600 €	82 800 €	75 600 €	68 400 €
6 pers.	132 300 €	93 150 €	85 050 €	76 950 €
7 pers.	147 000 €	103 500 €	94 500 €	85 500 €
8 pers. et +	161 700 €	113 850 €	103 950 €	94 050 €

ZOOM : Le Prêt à Taux Zéro à partir du 1^{er} avril 2024

Afin de continuer à accompagner les primo-accédants à la propriété, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est prolongé jusqu’en 2027.

Le Prêt à Taux Zéro élargit les critères d’éligibilité en assouplissant les conditions d’accès au produit et en révisant à la hausse les barèmes de revenus pour la première fois depuis 2016. 6 millions de foyers supplémentaires profiteront de ces changements.

La réforme du PTZ en 2024 apporte des changements concrets :

La réforme du PTZ révisé l’ensemble des critères d’éligibilité au prêt, ses taux, le barème de revenus applicable ainsi que les zones concernées. Ces modifications comprennent :

- La prolongation du dispositif jusqu’en 2027
- Recentrer le dispositif sur l’acquisition d’un logement neuf en collectif dans une zone tendue et d’un logement ancien avec travaux dans une zone détendue,
- Une augmentation significative des plafonds pour les deux premières tranches de revenus afin de rendre les prêts accessibles aux ménages (de 7 à 30 % selon les zones),
- L’élévation à 50 % de la quotité des projets pour les emprunteurs les plus modestes, contre 40 % en 2023. Cela représente une aide supplémentaire d’environ 10 000 euros par ménage,
- La création d’une quatrième tranche de revenus (entre 37 000 et 49 000 euros par an) pour des ménages actuellement non éligibles au PTZ, avec une quotité d’opération finançable de 20 %, soit en moyenne 5 000 euros d’aide de l’État.

29 millions de foyers éligibles au nouveau PTZ

Le PTZ a été repensé pour surmonter plusieurs problèmes rencontrés jusqu’ici, notamment :

- Le barème des ressources n’avait pas été ajusté depuis 2016, malgré l’augmentation des revenus des Français.
- Une proportion importante des PTZ contribuait à l’urbanisation des sols : plus d’un tiers des PTZ conduisait à la construction de logements individuels en zone détendue.
- Le dispositif n’était plus suffisamment avantageux pour les ménages les plus modestes, avec une quotité plafonnée à 40 %.

La nouvelle grille, désormais en vigueur, offre plus de progressivité et de clarté. 29 millions de foyers fiscaux peuvent potentiellement bénéficier de ce nouveau dispositif, contre 23 millions précédemment (73 % de la population éligible contre 60 % auparavant).

D’autres programmes continuent de compléter le PTZ pour l’achat de la résidence principale : en plus des offres bancaires, on peut mentionner le « Prêt accession », distribué par Action Logement aux salariés sous conditions de ressources, à un taux réduit de 1 % pour un montant pouvant atteindre 30 000 euros. »

Zone géographique du PTZ en Haute-Garonne

→ Zone A : Toulouse

→ Zone B1 : Aucamville, Aussonne, Auzeville-Tolosane, Auzielle, Balma, Beaupuy, Beauzelle, Belberaud, Blagnac, Brax, Bruguières, Castanet-Tolosan, Castelnau, Castelmaurou, Cépet, Colomiers, Cornebarrieu, Cugnaux, Daux, Deyme, Eaunes, Escalquens, Fenouillet, Fonbeauzard, Fonsorbes, Fontenilles, Frouzins, Gagnac-sur-Garonne, Gratentour, La Salvétat-Saint-Gilles, Labarthe-sur-Lèze, Labastide-Saint-Sernin, Labège, Lacroix-Falgarde, Lapeyrouse-Fossat, Launaguet, Lauzerville, Léguevin, Lespinasse, L’Union, Mervilla, Mondonville, Montberon, Montrabé, Muret, Péchabou, Pechbonnieu, Pechbusque, Pibrac, Pin-Balma, Pinsaguel, Pins-Justaret, Plaisance-du-Touch, Pompertuzat, Portet-sur-Garonne, Quint-Fonsegrives, Ramonville-Saint-Agne, Roques, Roquettes, Rouffiac-Tolosan, Saint-Alban, Saint-Geniès-Bellevue, Saint-Jean, Saint-Jory, Saint-Loup-Cammas, Saint-Orens-de-Gameville, Saint-Sauveur, Saubens, Seilh, Seysses, Tournefeuille, Vieille-Toulouse, Vigoulet-Auzil, Villate, Villeneuve-Tolosane.

→ Zone B2 : Castelnau-d’Estrétefonds

→ Zone C : Le reste du département

Éligibilité selon la zone géographique à compter du 1^{er} avril 2024

	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Logement neuf	oui	oui	non	non
Logement ancien avec travaux	non	non	oui	oui
Logement HLM ancien	oui 20%			

Montant pris pour base de calcul du PTZ à compter du 1^{er} avril 2024

Nombre de personnes	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1 pers.	150.000 €	135.000 €	110.000 €	100.000 €
2 pers.	225.000 €	202.500 €	165.000 €	140.000 €
3 pers.	270.000 €	243.000 €	198.000 €	170.000 €
4 pers.	315.000 €	283.500 €	220.000 €	200.000 €
5 pers. et +	360.000 €	324.000 €	253.000 €	230.000 €



L'Accession à Prix Maîtrisé (APM)

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

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

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

Les conditions d'acquisition

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

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

Les avantages du dispositif

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

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

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

Les plafonds de revenus

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

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

Tableau de plafonds de revenus, par zone géographique :

Taille du foyer*	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1 pers.	49 000 €	34 500 €	31 500 €	24 000 €
2 pers.	68 600 €	48 300 €	44100 €	39 900 €
3 pers.	83 300 €	58 700 €	53 600 €	48 500 €
4 pers.	98 000 €	69 100 €	63 100 €	57 100 €
5 pers.	112 700 €	79 500 €	72 600 €	65 700 €
6 pers.	127 400 €	89 900 €	82 100 €	74 300 €
7 pers.	142 100 €	100 300 €	91 600 €	82 900 €
8 pers. et +	156 800 €	110 700 €	101 100 €	91 500 €

* Nombre de personnes destinées à occuper le logement

Toulouse & son agglomération

Toulouse fait partie des villes qui ont décidé d'inclure le dispositif d'Accession à Prix Maîtrisé (en zone A) dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

À Toulouse, le **plafond de prix se situe à 3 000 € / m², soit un gain d'environ 20% par rapport aux 3 682 € / m² constatés en moyenne sur le marché.**

Votre nouveau service de courtage national en financement bancaire :



le Courtage

par Mon Patrimoine Neuf

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

TVA 5,5%

La TVA réduite à 5,5%

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

Les conditions pour en bénéficier

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

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

Revenu fiscal de référence N-2 (Revenu année 2022)

Catégorie de ménages	PARIS et communes limitrophes	ÎLE-DE-FRANCE, hors Paris et communes limitrophes	AUTRES RÉGIONS
1 personne seule	37 581 €	37 584 €	32 673 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	56 169 €	56 169 €	43 633 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	104 592 €	95 739 €	74518 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	117 694 €	107 738 €	83 983 €
Par personne supplémentaire	+ 13 116 €	+ 12 005 €	+ 9 368 €

La zone ANRU

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

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, le NPNRU

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a été lancé en 2014 dans le but de transformer 450 quartiers à l'échelle nationale. En intervenant sur l'habitat et les équipements publics l'idée est de favoriser une mixité de ces territoires, c'est-à-dire, pouvoir proposer dans ces quartiers des logements de qualité et diversifiés avec plus d'équipements publics, des accès facilités vers l'agglomération et de nouvelles activités économiques.

Les objectifs du programme

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

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

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

Les moyens mobilisés

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

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

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



Le bail réel solidaire (BRS)

Qu'est-ce que le BRS ?

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d’accession existant depuis 2015 (issue de la Loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Renové), qui **dissocie le foncier et du bâti**, permettant ainsi aux accédant à petit budget d’acquérir un logement neuf à petit prix. Vous devenez propriétaire du bâti et locataire durant toute la période d’usage en résidence principale du foncier (terrain) à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) réglementé par agrément d’État, pendant une durée emphytéotique (comprise entre 18 et 99 ans).

Vous n’achetez en définitive que la partie bâti du logement, ce qui représente une économie entre 20 et 40 % en fonction du secteur géographique de votre achat.

Le BRS est par définition le “Logement abordable dans le temps”.

Quels sont les avantages ?

- ➔ Accéder à un logement pour les plus petits budget et en dessous des prix marché
- ➔ Se constituer un capital immobilier à une mensualité réduite
- ➔ Une économie de 15 à 40 % sur votre projet d’acquisition
- ➔ La possibilité de financer son achat avec un prêt à taux zéro (PTZ)
- ➔ Un abattement sur une partie de la taxe foncière en fonction de la zone géographique
- ➔ **Vous pouvez revendre à tout moment votre logement** : il suffit juste de respecter l’obligation de revente à une personne éligible aux mêmes conditions du dispositif (plafond de ressources et résidence principale).

Les conditions pour en bénéficier

- ➔ Respecter le plafond de ressources d’éligibilité
- ➔ Occuper le logement obligatoirement en résidence principale

Le plafond de ressources pour bénéficier du BRS

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	ZONE A et A bis	ZONE B1	ZONE B2 et C
1 personnes	37 581 €	37 581 €	32 673 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	56 169 €	56 169 €	43 633 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	104 592 €	95 739 €	74 518 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	117 694 €	107 738 €	83 983 €
Pers. suppl.	+13 116 €	+12 005 €	+9 368 €

Bon à savoir

La revente d’un logement en BRS est encadrée, vous ne pourrez céder le logement qu’au prix de cession plafonné par l’OFS (Organisme de Foncier Solidaire), qui restera toujours bien inférieur au prix du marché. Généralement cette plue value encadrée correspond à un pourcentage déterminé d’inflation ou à l’ICC (Indice du Coût de Construction) publié par l’INSEE.

Quelles différences entre BRS, location libre et acquisition libre ?

Prenons l’exemple d’un logement d’une surface de 70m² situé en zone A.

➔ **En location libre** : Loyer mensuel charges comprises de 1 164 € pour un taux d’effort de 33 %, revenus conseillés de 3 500 € minimum

➔ **En acquisition** : Hypothèse avec un prêt principal à 3% sur 25 ans + prêt accession

• En acquisition libre : 396 410 € soit une dépense de 1 850 € / mois

• En acquisition BRS : 208 278 € soit une dépense de 1 065 € / mois (remboursement emprunt et redevance OFS) - dans cet exemple, la redevance est de 1,5 €/m²/mois.

	Logement classique	Logement BRS	Location
Prix à l'achat	396 410€	208 278 €	-
Mensualité(s)	1 850 €	960 €	-
Redevance foncière	-	105 €	-
Coût mensuel	1 850 €	1 065 €	1164 €

Les étapes de l'achat en BRS



1. Choix du logement
Demande d'éligibilité



2. Réservation du logement
Contrat de réservation



3. Acquisition du logement
+ Bail du foncier chez le notaire

Phase travaux - Appels de fonds en fonction de l'avancée du chantier



4. Livraison du logement
avec remise des clés



5. Remboursement du crédit
sur la partie bâtie + paiement de la redevance pour le foncier

Source : ActionLogement.fr



Tableaux récapitulatif des aides à l'accession

LES SOLUTIONS DE FINANCEMENT	CONDITIONS À RESPECTER	AVANTAGES DU DISPOSITIF
Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) 	<ul style="list-style-type: none">▶ Ne pas avoir été propriétaire durant les 2 années précédant le prêt▶ Acheter pour sa résidence principale seulement et ne pas mettre en location son bien avant les 6 ans (sauf exceptions)▶ Le PTZ ne peut constituer qu’une partie du montant de l’opération financière▶ Sous conditions de ressources, qui varient selon la zone où se trouve le logement et du nombre de personnes occupant le foyer	<ul style="list-style-type: none">+ Utilisable pour acheter un logement dans le neuf+ Cumulable avec d’autres prêts.+ Il permet de financer jusqu’à 50% du prix du logement+ La période de différé s’adapte à chaque situation : 5, 10 ou 15 ans
L’accession à Prix Maîtrisés (APM) 	<ul style="list-style-type: none">▶ Ne pas dépasser un certain plafond de revenus en N-2▶ Acheter un logement dédié à une résidence principale▶ Être primo-accédant ou ne pas avoir été propriétaire au cours des 2 dernières années▶ Acquérir un bien neuf ou en cours de construction▶ Acheter un bien qui respecte la réglementation thermique en vigueur	<ul style="list-style-type: none">+ Le dispositif permet aux personnes aux revenus plus modestes d’accéder à la propriété.+ Acheter un logement neuf à un coût plus faible que le prix du marché+ Acquérir un logement de qualité, peu énergivore avec une isolation phonique et thermique renforcées.+ Exonération de la taxe foncière totale ou partielle les deux premières années en fonction de la zone géographique
La TVA Réduite à 5.5% 	<ul style="list-style-type: none">▶ Acheter un bien neuf en zone ANRU (Agence Nationale de Renovation Urbain)▶ Ne pas dépasser un certain plafond de revenus en N-2▶ Acheter un logement dédié à une résidence principale▶ Acquérir un bien neuf ou en cours de construction	<ul style="list-style-type: none">+ Le dispositif permet aux personnes aux revenus plus modestes d’accéder à la propriété.+ Acheter un logement neuf à un coût plus faible que le prix du marché+ Acquérir un logement de qualité, peu énergivore avec une isolation phonique et thermique renforcées.+ Exonération de la taxe foncière totale ou partielle les deux premières années en fonction de la zone géographique et parfois jusqu’à 15 ans
Le Bail Réel Solidaire (Brs) 	<ul style="list-style-type: none">▶ Respecter le plafond de ressources d’éligibilité▶ Occuper le logement obligatoirement en résidence principale durant toute la période de détention	<ul style="list-style-type: none">+ Accéder à un logement pour les plus petits budget et en dessous des prix marché+ Se constituer un capital immobilier avec une mensualité réduite+ Une économie de 15 à 40 % sur votre projet d’acquisition+ Possibilité de financer son achat avec un prêt à taux zéro (PTZ)+ Exonération de la taxe foncière totale ou partielle les deux premières années en fonction de la zone géographique+ Vous pouvez revendre à tout moment votre logement : revendre à une personne éligible aux mêmes conditions du dispositif (plafond de ressources et résidence principale)



L'emprunt bancaire

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

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

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

Lequel est pour vous ?



Le prêt amortissable : le plus commun

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

Cette mensualité comprend :

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

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

Exemple

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

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

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

La prime d'assurance

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

Le prêt in fine : le levier financier

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

Les intérêts d'emprunts sont plus élevés que ceux du prêt amortissable, ils sont calculés sur le capital restant dû, étant

le même sur toute la durée du prêt, ces intérêts seront figés ne seront pas dégressifs, idem pour les primes d'assurances. Le coût d'un prêt In Fine est supérieur à celui d'un prêt amortissable.

Mais alors pourquoi l'utiliser ?

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

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

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

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

Point de vigilance :

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

Le prêt relais : le prêt de courte durée

Ce prêt est avant tout un véhicule de trésorerie extinctif.

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

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

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

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

Point de vigilance :

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

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

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

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

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

La durée du prêt

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

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

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



INTERVIEW

Point sur le crédit immobilier avec Patrick Diaz

Courtier Immobilier depuis 25 ans - SPHINX SOLUTIONS



Depuis plusieurs années, Mon Patrimoine Neuf s'entoure des meilleurs courtiers en financements bancaires et assurances emprunteurs. La recherche d'un interlocuteur privilégié est essentielle dans la composition d'un bon financement mais pas que, nous pourrions en attendre autant du conseil bancaire, mais ce n'est ni le lieu, ni le moment !

Le financement bancaire est un indispensable de l'investissement immobilier, il fait naître les leviers assurant la réussite des opérations et la capacité à bâtir un patrimoine de qualité selon vos moyens.

Adapté aux situations économiques spécifiques chaque jour, inflation, croissance, crises, émergences et fluctuations des marchés financiers, il faut un bon spécialiste pour vous aider à réaliser vos projets, tant sur l'investissement que pour un achat en résidence d'habitation.

Nous échangeons aujourd'hui avec Patrick DIAZ, fondateur et dirigeant de la structure Sphinx Solutions, spécialisée dans le courtage de prêts. Fort de ses 25 années d'expérience, il intervient, en plus, en Écoles de commerce depuis 2004, notamment à TBS et l'ITESF.

Mon Patrimoine Neuf recommande vivement la consultation avec Patrick DIAZ, outre notre collaboration dans l'activité courante, c'est un véritable analyste et expert du courtage bancaire.

MPN Dans un contexte d'accès à l'emprunt plutôt difficile, quelle est la situation exacte aujourd'hui ?

La fin d'année 2023 a été marquée par la fin de la hausse continue des taux de crédit immobilier qui a duré presque 2 ans. Le 1^{er} trimestre 2024 à amorcer une baisse de 0.30 % à 0.40 % sur la période, pour voir actuellement des taux inférieurs 4 %... le 3 est de retour !!!

Au-delà de la baisse taux, nous avons remarqué depuis un bon semestre que la plupart des établissements bancaires sont revenus sur le marché du prêt immobilier après l'avoir déserté pendant pratiquement 2 ans pour certaines enseignes. Nous avons aussi noté une volonté plus importante de la part des prêteurs d'accompagner les projets immobiliers.

Cette volonté d'accompagner les clients beaucoup plus que sur les deux précédentes années, s'illustre par le fait que beaucoup d'établissements bancaires proposent aujourd'hui des prêts à taux bonifiés. Il s'agit d'un prêt complémentaire qui selon les enseignes va de 15 000 € à 40 000 € et de 0 % à 2 %, sous critères énergétiques et/ou d'âge des emprunteurs, primo accession, etc.

À ces offres de la part des établissements bancaires s'ajoutent les prêts employeurs ou de la Métropole de Toulouse.

Une baisse de prix de l'immobilier (oui nous la constatons sur le terrain !!) dans le neuf mais aussi dans l'ancien redynamise le marché.

Actuellement les emprunteurs ne s'y trompent pas. La demande de crédit ou les déterminations de budget ont concrètement augmenté depuis début mars. Nous revoyons des jeunes primo accédants.

Au risque de surprendre certains, d'aller à contre-courant de ce que l'on peut entendre parfois dans certains médias, depuis début avril, je note que le « pouvoir d'achat immobilier » se rapproche de la période avant hausse de taux dans bien des cas.

Anecdote toute récente, mais bien réelle, il y a quelques jours pour un de mes clients m'a mandaté pour la recherche de son financement pour l'acquisition d'un bien dans le neuf.

Grâce aux effets conjugués de baisse de prix, les aides gouvernementales tel que le PTZ 2024, les prêts bonifiés etc.. J'ai pu constater une hausse de son pouvoir d'achat !

Ce client a obtenu une mensualité de crédit de 740 €/mois assurance comprise. S'il avait acheté ce bien là en mars 2022 (qui venait d'être mis en commercialisation) il aurait payé 849 €/mois assurance comprise. Soit 100 €/mois en moins !

MPN Qu'en est-il exactement du nouveau PTZ 2024 qui a tant suscité d'espoirs dans le cadre de l'accession à la propriété ?

Depuis le 1^{er} avril 2024 le Prêt à Taux Zéro qui existe depuis 1995 à fait l'objet d'une refonte assez importante. Ce prêt sans intérêt est soumis entre autres à des critères de ressources. Dans sa nouvelle version les plafonds de revenus ont été nettement revus à la Hausse. Permettant à plus d'emprunteur d'y être éligible.

Le Montant du PTZ est dans une grande majorité des cas revu à la hausse. À titre d'exemple un couple avec 2 enfants peut avoir en Zone Tendue (A) jusqu'à 157 500 € de PTZ !!

Le nombre de communes en zone tendue a été augmenté.

À noter, un bémol pour les candidats à l'achat d'un terrain + construction d'une maison individuelle. Dans l'objectif assumé de lutter contre l'artificialisation des sols, l'exécutif a décidé d'exclure la construction de maison individuelle sauf sur certaines zones d'aménagement et de rénovation urbaine (ANRU) ou Quartier Prioritaires de la politique de la Ville (QPV). À Toulouse, 16 quartiers tels que Rangueil, Saint-Exupéry, Soupetard relèvent de ces zones. Blagnac, Colomiers, Cugnaux, Muret ont aussi de telles zones dans leur commune.

Le PTZ 2024 est donc recentré sur les biens neufs collectifs (appartements) en zone tendue ou un logement ancien avec travaux en zone détendue. Dans ces cas, il est un avantage précieux dans un plan de financement.

MPN Avez-vous des tendances à venir sur les taux d'emprunts, que ce dit-il auprès des banques ?

On constate que les taux de crédit ont baissé depuis la fin d'année 2023. Toutefois, même si certains annoncent une baisse des Taux de la BCE pour le mois de juin, je resterai prudent sur l'idée d'une baisse importante et rapide. Les Taux de crédit immobilier à taux fixes ne sont pas directement ni uniquement liés au Taux de Refinancement de la BCE. Pour preuve la BCE n'a pas baissé ses taux depuis plus de 7 mois. Pour autant nous avons vu une baisse sur le Crédit Immo.

J'ai une certitude : les taux redescendront bien moins vite qu'ils ne sont montés.

À moyen terme reverrons-nous des taux sur 25 ans à 1% comme nous l'avons connu en 2021 ? Rien n'est moins sûr !

Il faut garder à l’esprit que le coût d’un crédit est certes lié à son taux mais est aussi en rapport au prix d’achat.

MPN Et concernant la durée ? L'espérance de vie augmente, va-t-on arriver à des conditions de durées plus longues ?

À la fin des années 1990, et jusqu’au milieu des années 2 000 nous avons vu des prêts sur 30 ans voir 35 ans. À partir des années 2010 les durées se sont limitées à 25 ans. Aujourd’hui la durée maximale des prêts est fixée, au même titre que l’endettement par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF). Celui-ci indique que la durée maximale des prêts immobiliers est fixée à 25 ans + 2 ans lorsqu’il y a des travaux (VEFA, Construction, Ancien + Travaux, etc). Quelle sera la position du HCSF ? Très difficile à déterminer. L’augmentation de la durée de vie peut plaider en faveur d’un allongement de la durée maxi d’un prêt. Mais l’âge de la retraite en est un aussi, et pas des moindres.. Car la retraite est en général accompagnée d’une baisse de revenus. Donc un effet sur l’endettement…

MPN Comment monter un dossier d’emprunt irréprochable ? Outre la qualité de votre courtage, quelles sont les conseils que vous pourriez donner aux futurs demandeurs de prêts ?

C’est peut-être mon côté perfectionniste mais le dossier irréprochable ou parfait n’existe pas !

En revanche on peut optimiser le résultat de sa recherche aux meilleures conditions ou pour un accord de prêt. Un projet immobilier se prépare ! Un dossier de crédit tout autant !

La gestion de compte : le relevé de compte sera déterminant dans l’octroi ou le refus de prêt. À la lecture d’un relevé de compte, doit se dégager le sérieux du futur emprunteur :

- Les découverts, les frais de dépassement, sont les pires ennemis.
- L’épargne mensuelle est un allié précieux.

Ensuite et selon les situations il sera nécessaire de mettre en avant les points forts. L’apport en est un, l’épargne résiduelle, la présentation d’un budget travaux maîtrisé le cas échéant, etc.

Un courtier saura facilement mettre en évidence ses points forts, mais le maître mot : la gestion de compte !

Exemple :

- Étape 1. Assiduité bancaire sur 3/4 mois
- Étape 2. Collecte des pièces
- Étape 3. Montage du financement
- Étape 4. Dépôt en banques - Négociation
- Étape 4. Accord de prêt
- Étape 5. Accord des garanties et assurances
- Étape 6 : Edition de l’Offre de Prêts
- Étape 7 : Déblocage des Fonds
- Étape 8 : Félicitations !! vous êtes propriétaires !!!

MPN Un 'mot de la fin' optimiste pour l'avenir ?

Oui optimiste pour les emprunteurs !! Les planètes semblent se réaligner.

Pendant des années nous avons vu une hausse des prix de l’immobilier qui n’était pas compensée par la baisse de taux (certes spectaculaire et même selon certains économiquement anormale). Nous avons eu ensuite l’inverse, une hausse du crédit qui n’a pas été compensée par la baisse des prix immobilier. Aujourd’hui, sur le terrain nous constatons rééquilibrage… Donc oui Optimiste !



Patrick DIAZ
SPHINX SOLUTIONS
05 61 432 433
contact@sphinxsolutions-mp.fr

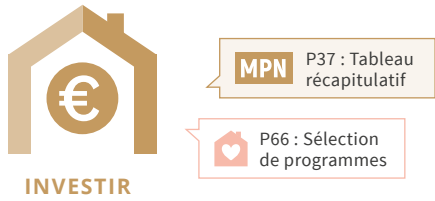


Tableau des Garanties de l'acquisition en VEFA

(VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)

Ces garanties sont citées dans le Code Civil et dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Elles représentent une tranquillité et une sécurité pour les acquéreurs, permettant d'activer jusqu'à 10 ans certaines garanties après la réception du bien.

GARANTIE	DÉLAI	DÉPART DU DÉLAI	Textes de référence	EXPLICATION
Vices tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration d'un mois à compter de la prise de possession)	→ 1 mois	Le plus tardif des deux événements suivants : → « Réception » → Expiration d'un mois à compter de la « prise de possession »	→ 1642-1 → 1648a.2 Code civil	Tout défaut non vu à la livraison qui aurait pu rentrer dans les réserves de la réception. Ex. : poignée de porte défailante.
Parfait achèvement	→ 1 an	→ « Réception »	→ 1792-6 Code civil	Tout défaut apparent dans la première année d'utilisation. Ex. : mitigeur défailant.
Isolation phonique	→ 1 an	→ « Prise de possession »	L-111-11 C.C.H. *	Ex. : entente anormale d'un voisin.
Bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	→ 2 ans	→ « Réception »	1792-3 Code civil	Éléments qui se détachent du bâti Ex. : cuisine, salle de bain, chaudière.
Dommages : compromettant la solidité de l'ouvrage, rendant impropre l'ouvrage à sa destination, ou bien affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	→ 10 ans	→ « Réception »	1646-1, 1792, 1792-2 Code civil	Ex. : dalles béton, toiture, façade.



Pinel et Pinel +

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

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

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

Le Super Pinel, une version améliorée du Pinel ?

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

Le futur dispositif, baptisé Super Pinel ou Pinel+ offrira toujours des avantages fiscaux aux investisseurs immobiliers mais dans des conditions différentes. De plus, un accent est mis sur la transition énergétique et les nouveaux logements devront être soumis à la Réglementation Environnementale 2020.

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

1. Des conditions environnementales

L'objectif du Super Pinel est de construire plus durable et plus responsable, selon la nouvelle réglementation 2020 (RE2020).

Les programmes immobiliers neufs devront respecter les normes habitables de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) qui met en vigueur une nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs en 2020 : la RE2020.

Cette réglementation repose sur une transformation progressive des techniques de construction et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de réduire l'impact carbone. Elle a pour objectif :

- Une amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs avec une décarbonation de l'énergie.
- Une réduction de leur impact sur le climat et une adaptation aux conditions climatiques futures, avec une garantie de confort en cas de forte chaleur.
- Une diminution de l'impact carbone.

2. Des conditions de qualité d'usage

Le dispositif Super Pinel devra répondre à des exigences de qualité d'usage d'un logement. C'est-à-dire qu'il faudra une **surface minimale** d'un logement, une **luminosité** convenable, un bon **agencement**, un accès systématique à un **extérieur**, etc.

Les surfaces devront respecter les conditions suivantes :

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

Les conditions à respecter pour réaliser une Pinel à taux plein

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

- **Respecter le plafonnement** global des avantages fiscaux limitées à 10 000 € par an et par foyer.
- Acquérir le bien dans une **zone éligible** au Pinel (A, Abis, B1).
- Le logement doit respecter les **normes de performance énergétique** et thermique RT 2012 minimum (jusqu'au 31 décembre 2022), RE2020 dès le 1^{er} janvier 2023.
- Mettre le logement en location pendant une période de **6, 9 ou 12 ans.**
- Le logement ne peut pas être loué meublé et le locataire ne peut pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur.
- Respecter les **plafonds de loyers** et les **plafonds de ressources des locataires**, selon la localisation.
- **Louer le bien dans les 12 mois** suivants la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure.
- Ne pas laisser le logement vacant plus de 12 mois consécutifs au cours de la période d'engagement de location.

Montant de la Réduction fiscale sur le montant global investi

(sous conditions de plafond par investissement et par an)

		ENGAGEMENT DE LOCATION :		
		6 ANS	9 ANS	12 ANS
Logement acté en 2024	PINEL	9%	12%	14%
	PINEL +	12%	18%	21%

Les zones éligibles

Zone A bis	Paris ainsi que ses 29 communes environnantes
Zone A	L'île de France, La Côte d'Azur, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, La Rochelle et la partie française de l'agglomération Genevoise
Zone B1	La totalité des métropoles de plus de 250 000 habitants, la grande couronne parisienne, et quelques villes où les prix de l'immobilier sont élevés (Bayonne, Saint-Malo, Annecy, Chambéry, Cluses, la Corse ainsi que les îles non reliées au continent, mais aussi les départements d'Outre-Mer)

Pourquoi investir en Pinel + ?

- Une réduction fiscale à taux plein
- Un investissement en RE2020
- Se constituer un patrimoine immobilier de dernière génération
- Baisse du prix du marché de l'immobilier neuf depuis septembre 2023

Les Plafonds

Plafonds de ressources des locataires

	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2 & C
Personne seule	43 475 €	43 475 €	35 435 €	31 892 €
Couple	64 976 €	64 976 €	47 321 €	42 588 €
Personne seule ou couple avec :				
+ 1 personne à charge	85 175€	78 104 €	56 905 €	51 215 €
+ 2 personnes à charge	101 693 €	93 556 €	68 699 €	61 830 €
+ 3 personnes à charge	120 995 €	110 753 €	80 816 €	72 735 €
+ 4 personnes à charge	136 151 €	124 630 €	91 078 €	81 971€
Par personne à charge suppl.	+ 15 168 €	+ 13 886 €	+ 10 161 €	+ 9 142 €

Plafonds de loyer en métropole (Coef. zone) pour 2023 :

Zone A Bis	18,89 €
Zone A	14,03 €
Zone B1	11,31 €
Zone B2 (sur agrément)	9,583 €

Calcul du loyer

Le loyer d'un logement profitant de ce dispositif est encadré pendant toute sa durée :

[Coef. zone] x (0,7 + 19 ÷ [surf pondéré]) x [surf pondéré]

La surface pondérée est égale à la surface habitable augmentée de la moitié de celle des annexes (caves, balcon, celliers...) dans la limite de 8 m².



INVESTIR

MPN P37 : Tableau récapitulatif

La loi Malraux

La loi Malraux a été mise en place par André Malraux en 1962 dans le but de protéger le patrimoine historique et architectural Français.

Ce dispositif permet de défiscaliser en investissant dans des biens immobiliers patrimoniaux, dans des villes classées et de premier choix.

De quoi s'agit-il ?

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

Pour bénéficier du dispositif, il faut se porter acquéreur d'un logement situé en S.S ou ZPPAUP et être à l'initiative de rénovations intégrales de l'immeuble ou du bien, déclarés d'utilité publique.

À savoir :

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

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

Les conditions

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

Les avantages

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

Comment profiter du dispositif ?

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

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



FISCALITÉ

MPN P38 : Tableau récapitulatif

La loi Monument Historique

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

Qu'est-ce que c'est ?

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

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

La défiscalisation

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

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

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

Les bénéfices fiscaux

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

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

À savoir :

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

Les conditions

→ **Acquérir un bien classé Monuments Historiques.**

→ Faire réaliser les **travaux par les artisans agréés** pour les rénovations de Monuments Historiques et **supervisés par un architecte des Bâtiments de France**.

→ Le bien ne doit pas être détenu par une société (sauf par une SCI familiale).

→ Conservation du bien pendant **15 ans minimum**.

Les avantages

→ **Imputer les charges et les déficits** sur le revenu sans limite.

→ **Déficit reportable sans limitation de plafond :** le régime des Monuments Historiques est en fait un "déficit sans limites". Les déduction non utilisées seront reportables sur les années suivantes.

→ **Permet de réduire sa TMI** (Tranche Marginale d'Imposition) : la baisse de la frappe fiscale est atteinte car le revenu global est minoré.

→ **Déduire les primes d'assurance et les intérêts d'emprunts.**

→ **Exonération des droits de succession** ou de **donation** (sous conditions).

Les travaux éligibles

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



FISCALITÉ

MPN

P36 : Tableau récapitulatif

Le dispositif Denormandie

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

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

Qu'est-ce que c'est ?

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

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

La réduction fiscale

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

Location de 6 ans -12% du prix du bien, maximum 36 000 €

Location de 9 ans -18% du prix du bien, maximum 54 000 €

Location de 12 ans -21% du prix du bien, maximum 63 000 €

EXEMPLE :

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

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

Les conditions

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

Les avantages

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

Les travaux éligibles

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

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



INVESTIR

MPN

P38 : Tableau récapitulatif

Le déficit foncier

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

Qu'est-ce que c'est ?

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

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

Les conditions

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

Revenu global / revenu foncier : quelles différences ?

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

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

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

Les charges déductibles

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

Les avantages

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

Calculer son déficit foncier

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

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



INVESTIR

MPN P39 : Tableau récapitulatif

Le loueur meublé en résidences gérées

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

Le loueur meublé, de quoi s'agit-il ?

Les résidences gérées sont des lieux d'hébergements meublés en location. Elles ciblent une clientèle particulière et leur proposent des logements adaptés à leur âge ou à leur activité, ce qui permet une forte demande locative et un bon taux de remplissage. À mi-chemin entre l'hôtel et l'appartement en location, la résidence gérée accueille ses locataires pendant quelques jours (vacanciers, clientèle d'affaires), quelques mois (étudiants) ou plusieurs années (séniors, personnes dépendantes). Elle leur propose une gamme de services à la carte : accueil, lingerie, entretien, petit-déjeuner, etc.

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

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

Principe

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

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

Le propriétaire investisseur ne se soucie pas de la gestion ni des locataires, il perçoit purement et simplement les revenus prédéfinis dans le contrat commercial.

La qualité du loueur

En plus de la fiscalité sur les revenus de l'activité, l'administration fiscale détermine la qualité du loueur par une notion d'activité professionnelle ou non. Pour mieux comprendre :

1. Activité non professionnelle ou LMNP

Ce statut est plus communément appelé Loueur Meuble Non Professionnel (LMNP). Il rentre en action si l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- Recettes annuelles inférieures à 23 000 € par an.
- Recettes annuelles inférieures aux autres revenus du foyer fiscal.

Imputation des déficits :

- Les déficits sont imputables sur les revenus de même nature.
- Le délai d'imputation est de 10 ans.

2. Activité professionnelle ou LMP

Plus communément appelé Loueur Meublé Professionnel (LMP), cette activité nécessite un enregistrement au RCS (Registre du Commerce des Sociétés). Il entre en vigueur si les deux conditions suivantes sont remplies :

- Recettes annuelles supérieures à 23 000 €.
- Recettes annuelles supérieures aux autres revenus du foyer fiscal.

Imputation des déficits :

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

Les différents types de résidences gérées avec services

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



INVESTIR

Tableaux des dispositifs fiscaux immobiliers

2 Grands Principes :

La déduction

Agit sur le revenu :
Tranche Marginale d'Imposition (TMI)

- Déficit Foncier (DF)
- Monument Historique (MH)

La réduction

Agit sur l'impôt

- La loi Pinel
- La loi Denormandie
- La loi Malraux

PRINCIPE	DISPOSITIFS DE RÉDUCTION FISCALE	
	La loi Denormandie	
	TYPE DE BIEN	Achat d'un logement ancien dans des quartiers éligibles, dans le but de le rénover et de le mettre en location.
	MÉCANISME	<div>Loi DENORMANDIE</div> <div>Réduction fiscale du prix du bien</div> <div>Location de 6 ANS : 12%</div> <div>Location de 9 ANS : 18%</div> <div>Location de 12 ANS : 21%</div>
	AVANTAGES	<div>+ Réhabiliter des biens anciens, profiter d'une pierre de garde.</div> <div>+ Jusqu'à 63 000 € de réduction fiscale.</div> <div>+ Préparer sa retraite en se constituant un patrimoine immobilier rentable.</div>
	PLAFONDS & LIMITES	La réduction fiscale est plafonnée à un investissement maximum de 300 000 € par an.
PRINCIPE	CONDITIONS	<div>► Bien acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2023, dans une ville éligible à ce dispositif</div> <div>► Le montant du projet doit être inférieur ou égal à 300 000 €</div> <div>► Effectuer des travaux d'amélioration représentant 25 % du montant total du projet</div> <div>► Louer le bien non-meublé 6, 9 ou 12 ans en respectant le plafond de ressources pour les locataires</div> <div>► Loyer encadré</div>
	CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL	Démarrage de la réduction fiscale à la livraison du bien
	INTÉRÊT PATRIMONIAL	Accéder à prix abordable et souvent sans apport à l'investissement locatif, en réhabilitant à neuf la pierre ancienne.

DISPOSITIFS DE RÉDUCTION FISCALE					
Pinel & Pinel +		La loi Malraux			
Achat d'un logement neuf entrant dans le cadre d'éligibilité de la loi Pinel (zonage, orientations, superficies, réglementations thermiques, normes...)		Bien situé sur un site remarquable et protégé, dans les Secteurs Sauvegardés (S.S) ou dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).			TYPE DE BIEN
Réduction fiscale sur le montant global investi (sous conditions de plafond par investissement et par an)		Réduction fiscale de : → 22 % pour un bien en ZPPAUP → 30 % pour un bien en Secteur Sauvegardé (S.S) du montant des travaux			MÉCANISME
Engagement de location : 6 ANS 9 ANS 12 ANS					PRINCIPE
Logement acté en 2024	PINEL PINEL +	9% 12%	12% 18%	14% 21%	
+ Une réduction fiscale importante		+ Réduction fiscale jusqu'à 30% du montant des travaux			
+ Un investissement sans apport réalisable		+ Une diversification du patrimoine et une participation à la sauvegarde du patrimoine français.			
+ Possibilité de louer aux ascendants et descendants		+ Préparer sa retraite en se constituant un patrimoine immobilier rentable			
+ Situation des projets immobiliers dans des zones à fort potentiel urbanistiques, dits 'tendus'		+ Aucun plafond de loyer			
+ Pinel + : logements de nouvelles générations					
Plafonnement global des avantages fiscaux limitées à 10 000 € par an et par foyer.		Plafond glissant de 400 000 € de travaux réparti sur 4 ans. En cas d'excédent, un report sur 3 ans est possible, soit sept ans maximum de réduction fiscale.			PLAFONDS & LIMITES
► Acquérir ou construire un logement neuf entre le 1 ^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2024		► Engagement de mise en location nue pour 9 ans			CONDITIONS
► Le locataire de doit pas faire parti du foyer fiscal		► Pas de possibilité de le louer à un ascendant ou descendant			
► Location nue		► Les opérations de restauration en loi Malraux doivent avoir été déclarées d'utilité publique, sauf s'il y a eu un plan de sauvegarde ou de mise en valeur qui a été approuvé			
► Louer le bien non-meublé 6, 9 ou 12 ans en respectant le plafond de ressources pour les locataires					
► Le logement doit respecter les normes de performance énergétique					
► Loyer encadré					
Démarrage de la réduction fiscale à la livraison du bien.		Réduction fiscale pendant les années de travaux (4 ans maximum), excédent reportable les 3 années suivantes.			CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL
Constituer du patrimoine dans un secteur attractif avec un logement respectant les dernières normes de la transition écologique.		Devenir propriétaire d'un bien situé dans un site patrimonial remarquable protégé et participer à la sauvegarde du patrimoine français.			INTÉRÊT PATRIMONIAL

		DISPOSITIFS DE DÉDUCTION FISCALE	
		Le déficit foncier	La loi Monument Historique
PRINCIPE	TYPE DE BIEN	Achat d'un logement ancien, dans le but de le rénover et de le mettre en location.	Bien immobilier classé Monument Historique (ou inscrit à l'inventaire Supplémentaire des MH).
	MÉCANISME	<div><div><div><div>+ Revenus immobiliers bruts</div><div>- 100% des intérêts d'emprunts de l'année fiscale</div><div>- Si première année, frais de banque</div><div>- 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation (art. 606 C.civ)</div></div><div><div>= Si Résultat négatif = déficit foncier</div><div>plafonné à 10 700 €</div></div></div><div><div>→ Excédent reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes</div><div>→ Imputation cumulable avec les autres dépenses, frais de gestion, taxe foncière, assurances...</div></div></div>	<div><div>→ Déduction de 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation des revenus fonciers et du revenu net imposable.</div><div>→ 50 % des charges si le bien n'est pas ouvert au public</div><div>→ 100 % des charges si le bien est ouvert au public en partie ou dans son intégralité.</div></div>
	AVANTAGES	<div><div>+ Neutralité des revenus fonciers taxables</div><div>+ De l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux</div><div>+ Cumulable avec les autres dispositifs, hors niches fiscales</div></div>	<div><div>+ Déficit reportable sans limitation de plafond,</div><div>+ Permet de réduire sa tranche marginale d'imposition,</div><div>+ Exonération des droits de succession ou de donation (sous conditions).</div><div>+ Aucun plafond de loyer</div></div>
	PLAFONDS & LIMITES	<div><div>► 10 700€/an de déficit foncier</div><div>► Excédent reportable sur 10 ans</div></div>	Travaux déductibles sur les revenus fonciers et reportables au revenu global sans limites.
	CONDITIONS	<div><div>► Le bien doit être loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier.<div>Ex. : si vous réalisez un déficit en 2023, vous devez louer le bien concerné jusqu'en 2026.</div></div><div>► Les travaux déductibles des revenus fonciers doivent être payés dans l'année en cours et concernent uniquement les travaux d'amélioration et les travaux de réparation et d'entretien (article 606 du Code civil).</div></div>	<div><div>► Location nue du bien pendant 3 ans minimum</div><div>► Détention du bien pendant 15 ans</div><div>► Le bien ne doit pas être détenu par une société sauf par une société civile à l'impôt sur le revenu ou société de famille (SARL)</div></div>
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL		Les travaux payés durant l'année fiscale et les années suivantes peuvent diminuer le montant de l'impôt prélevé à la source de chaque année correspondante. L'investisseur peut demander la modulation de son PAS et le diminuer dès l'année d'investissement.	Déduction fiscale pendant les années de travaux, excédent reportable les 6 années suivantes.
INTÉRÊT PATRIMONIAL		Optimiser la gestion de son patrimoine immobilier en réduisant l'impôt sur les revenus fonciers par la création de déficits reportables.	Investir dans le prestige immobilier, bénéficier d'une pierre de garde exceptionnelle et sans droits de successions.

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



Crédit d'impôt pour les investissements productifs

Départements d'Outre Mer - 244 Quater W du CGI



Mon Patrimoine Neuf installe deux antennes commerciales dans les Départements Outre-Mer, de la Réunion et des Antilles, en Martinique-Guadeloupe-Guyanne.

Dans le cadre de ce développement, nous ouvrons une offre exceptionnelle de biens à destination d'investissements locatifs, profitant d'emplacements de choix, et d'une gestion assurée localement.

Les investissements productifs ouvrent droit à un crédit d'impôt que nous vous expliquons ici.

Principe : Une entreprise imposée fiscalement en France et qui exploite elle-même ses investissements peut profiter d'un crédit d'impôt dans le cadre d'acquisitions immobilières à destination locative dans les DOM sous encadrement.

Les Conditions :

L'investisseur :

Sociétés de personnes soumises à l'impôt sur le revenu, dont le chiffre d'affaires annuel est inférieur à 10M€.

Entreprises soumises à l'impôt des sociétés (commerciale, industrielle, agricole ou artisanale), dont le chiffre d'affaires annuel est inférieur à 20M€.

Le bénéfice de la société doit être inscrit au régime réel (normal ou simplifié), de plein droit ou sur option. Sont exclues toutes les entreprises imposables selon le régime micro, les micro-entreprises, micro-bénéfices agricole et toutes entreprises exonérées de l'impôt sur les bénéfices.

L'investissement ne doit pas être exploité par une entreprise en difficulté.

Champs d'application :

- Bien immobilier neuf se trouvant dans la zonage fiscal éligible
- Entre 50 m² et 150 m²
- Occupation locative en résidence principale uniquement
- Mise en location dans les 6 mois suivant l'achèvement des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure
- Location-Nue avec engagement de durée de 5 ans
- Pas de location meublée, ni de courte durée pendant ces 5 années

Assiette fiscale :

Le crédit d'impôt se calcule sur le montant des investissements productifs, y compris les frais de transports, d'installation et de mise en service amortissables. Ne sont pas pris en charge les frais d'intermédiaires (agences, courtiers), ainsi que les frais d'acquisition (Notaires) ou toute aide publique.

Taux du crédit d'impôt :

- Pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu : 38,25%
- Pour les entreprises soumises à l'impôt des sociétés : 35%

Fait générateur

Le fait générateur dans le cadre de l'achat d'un bien neuf en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ou en VIR (Vente

d'immeuble à Rénover) plutôt dans des cœurs de villes, est applicable l'année de mise en service du bien, autrement dit l'année fiscale de livraison.

Il peut différer dans certains cas particuliers comme par exemple :

Vente d'immeuble à construire ou construction :

- 50% du crédit d'impôt à l'achèvement des fondations
- 25% à la mise hors-d'eau
- Solde calculé sur le prix de revient définitif l'année de livraison

Utilisation et informations

Le crédit d'impôt s'impute sur l'impôt dû, l'excédent est remboursé immédiatement au contribuable, personne physique ou morale.

Les entreprises ont aussi la possibilité de céder ou nantir la créance future du crédit d'impôt sous conditions.

L'utilisation de ce crédit d'impôt en faveur des investissements productifs neufs l'emporte sur tous les autres dispositifs de réductions fiscale.

Respect des obligations fiscales et sociales

L'octroi de tout crédit d'impôt est subordonné au respect des obligations fiscales et sociales incombant aux entreprises.

Mon Patrimoine Neuf vous accompagne dans toutes les modalités déclaratives, administratives et de gestion.

Le conseil d'un expert en gestion de patrimoine s'avère essentiel pour la réussite de votre placement.



Contacter un conseiller :

05 34 310 326

06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr



INVESTISSEMENTS
LOCATIFS



RÉSIDENCE
PRINCIPALE



OFFRE
NATIONALE



RÉSIDENCES
GÉRÉES



ACHAT
EN VEFA



ACCOMPAGNEMENT
SUR MESURE
de la recherche
à la livraison



PROGRAMMES
IMMOBILIERS
DE HAUTE-QUALITÉ



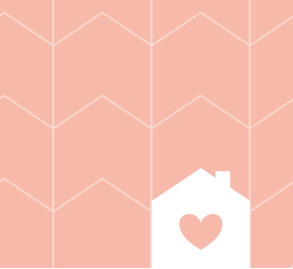
GESTION
DE PATRIMOINE



Sélections de programmes immobiliers

Mon Patrimoine Neuf vous présente sa sélection de programmes immobiliers, résidences d'appartements et maisons, en lancement commercial et opportunités à découvrir.

Ces biens sont en accord avec nos valeurs, exigeant la qualité, afin de garantir la réussite de vos projets.

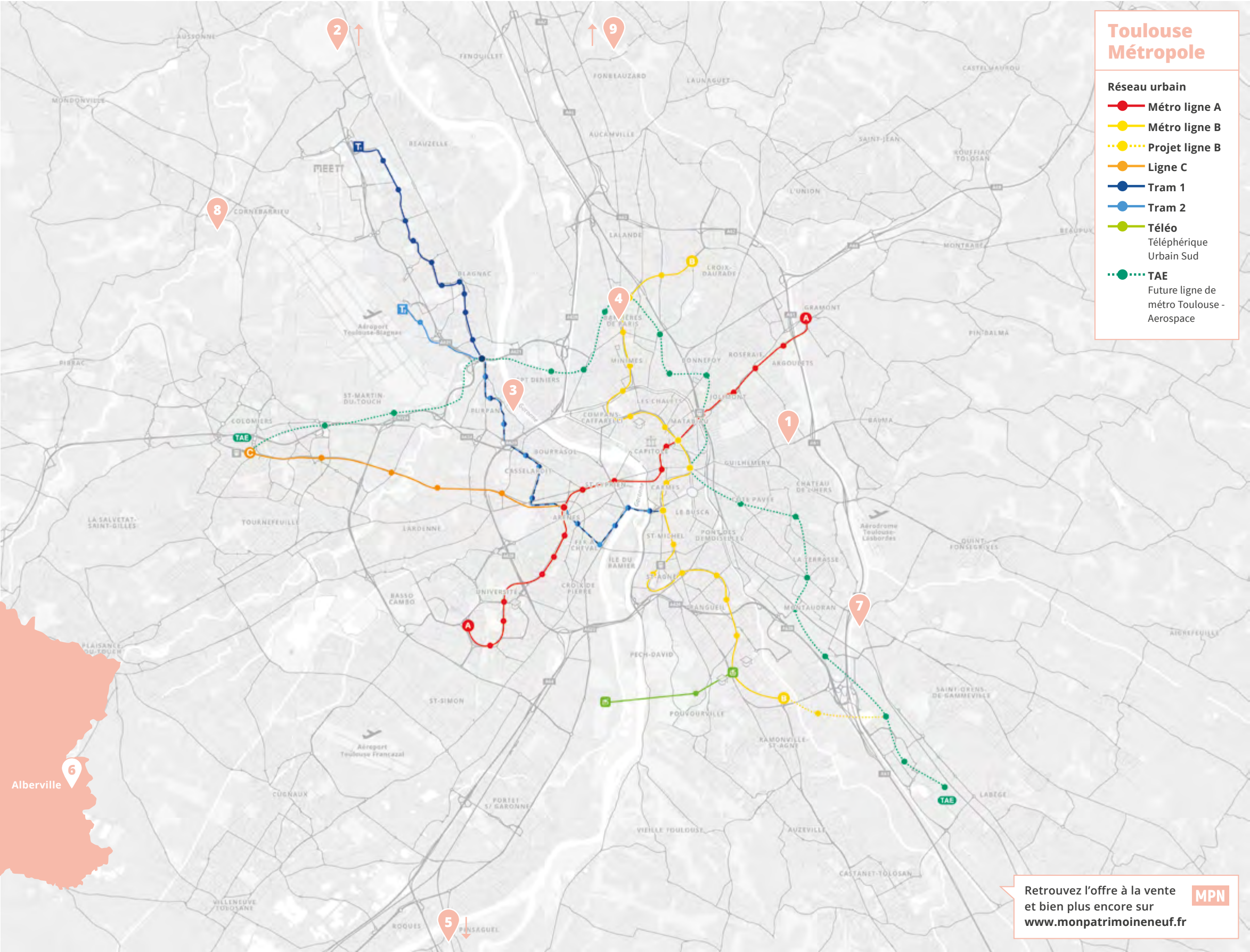


Programmes immobiliers

- 1 ▶ Le Brooklyn - p46
- 2 ▶ Les Jardins de l'Annonciation - p47
- 3 ▶ Vista Verde - p52
- 4 ▶ Sonora - p54
- 5 ▶ Nevada - p52
- 6 ▶ Le Montarly - p59
- 7 ▶ Botanist - p60
- 8 ▶ Pachamama - p62
- 9 ▶ Terre d'Argile - p92



Alberville



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

MPN



Le Brooklyn

Résidence Coliving Par GreenCity Immobilier

 **Toulouse** Jean Chaubet

- 87 logements : T1, T2 et T5
- T1 à partir de 152 900 €
- Livraison prévisionnelle : Juillet 2026
- Notaire : Nathalie HUGONENC et Pierre DORVAL
- Architecte : Empan Architectes

Un quartier résidentiel plein de vie

Jean Chaubet, quartier à dominante résidentielle, proche du cœur de ville de Toulouse, accueille une population variée, majoritairement jeune et familiale. Ses rues sont le reflet d'une ambiance citadine où l'on trouve des commerces de proximité en nombre suffisant mais aussi des lieux de vie tels que des restaurants, des cafés mais aussi des établissements scolaires.

Par ailleurs, le quartier offre un large panel de services et d'activités de loisir dans ses alentours immédiats, avec notamment la toute proche zone verte des Argoulets sur laquelle a été implanté un complexe sportif (avec piscine et patinoire) de tout premier plan.

Une architecture dans l'esprit toulousain

La résidence « Le Brooklyn » a été pensée pour offrir un cadre de vie exceptionnel aux jeunes et aux étudiants. Composée de deux bâtiments connectés par des espaces extérieurs uniques, cette résidence vous accueille dans un environnement dyna-





mique et convivial. Entourée de superbes espaces verts et de chemins piétonniers, elle favorise la convivialité entre résidents.

Son architecture contemporaine, marquée par des façades en brique rouge contrastées par des détails en enduit clair ou en brique blanche, confère à l'ensemble un style moderne et attrayant au style toulousain. À l'intérieur, chaque logement bénéficie de beaux volumes et de prestations de qualité, garantissant un confort de vie optimal.

Un véritable lieu de vie pour les jeunes et les étudiants

Le concept de nos résidences Coliving consiste à favoriser le « vivre ensemble » et à créer du lien social entre les jeunes résidents au cœur d'espaces partagés tout en préservant le confort et l'intimité de leurs espaces privés. Un lieu exclusif au service d'un véritable style de vie où liberté, autonomie et ouverture d'esprit rythment le quotidien des résidents.

Les + du programme

-  Prestations de belles qualités
-  Local à vélos
-  Wifi haut-débit
-  Des espaces communs pour favoriser les échanges : espaces coworking, espace vert collectif, salle de sport, espace de détente, cuisine partagée, laverie, salon TV

À proximité






-  **Commerces & services** dans un rayon de 1 km :
Épicerie, Station-service, Pharmacie, Carrefour City, Marché Soupetard, Mcdonald's
-  **Loisirs** dans un rayon de 3 km :
Tennis Club, Basic fit, Bibliothèque, Médiathèque, Théâtre, Piscine, Cinéma, Patinoire



Enseignement :

- Lycée post-bac Saliège à 1,7 km
- Institut Limayrac à 2,3 km
- Amos à 2,6 km
- Université 1 Capitole à 5,1 km
- Université Paul Sabatier à 8,5 km
- Université Jean Jaurès à 9,3 km
- Campus Entiore (TBS) à 5,7 km
- ENAC à 6,8 km
- Iscom Labège à 7,9 km
- Esicad Labège à 8,8 km
- Beaux-Arts - ESG Labège à 9 km

Transports

-  Bus lignes 23, 37, 51 à 200 m
-  Piste cyclable à 400 m
-  Rocade à 800 m
-  Gare TGV à 2 km
-  Métro A station "Roseaie" à 2,2 km



Vos notes personnelles

 + d'infos ►

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



PROGRAMME

Les Jardins de l'Annonciation

Par Imodeus

 **Seilh 31 840**

- Maisons du 3 au 6 pièces
- À partir de 291 000 €
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2025
- Notaire : FLV Notaire à Colomiers
- Architecte : FP01 à Toulouse

Le calme à deux pas de Toulouse

Au nord-est de Toulouse, entre ville et campagne, Seilh est un havre paisible idéal pour les activités de plein air telles que le golf, la pêche, la randonnée et les promenades à vélo. Pourvue de nombreux parcs et jardins, la commune possède un riche patrimoine naturel composé de deux espaces protégés et d'un site Natura 2000.

Traversée par différents cours d'eau, elle promet de belles balades, notamment grâce à une agréable piste cyclable aménagée le long des berges de l'Aussonnelle et de la Garonne. Le bois de Bouscassié offre lui aussi de doux moments de détente à la fraîcheur de l'ombre de ses arbres.

Abritant une forte communauté locale, mais aussi des établissements scolaires qualitatifs, des équipements modernes et un réseau de transports développé, Seilh garantit une qualité de vie élevée. Avec son marché de plein vent, sa médiathèque, son golf mais aussi son patrimoine historique généreux dévoilant deux magnifiques châteaux, Seilh est la destination parfaite






pour les personnes cherchant à combiner activités de plein air et vie culturelle animée au cœur d'un lieu de vie apaisant.

Une architecture sobre, contemporaine & évolutive

Au cœur d'un environnement résidentiel où règne le calme, la résidence Les Jardins de l'Annonciation revêt une architecture à la fois douce et remarquable. Ce projet s'aligne à l'identité du quartier et se caractérise par de jolies maisons en duplex entièrement couvertes de briques. Ce symbole, typique du bassin toulousain, appuie l'architecture traditionnelle de la résidence, qui remet au goût du jour des matériaux emplis de charme.

Avec des volumes aussi épurés qu'originaux, surmontés de toitures à deux pans, les maisons offrent la possibilité de faire évoluer l'intérieur pour passer du T3 au T4 et du T5 au T6 afin de s'adapter à la composition du foyer. Les larges baies vitrées, purement contemporaines, contrastent l'aspect traditionnel des façades et offrent une luminosité incomparable aux maisons.

Les + du programme

-  Un environnement résidentiel commune pavillonnaire et familiale
-  Maison évolutive en pleine propriété
-  Prestations de qualités
-  Jardins généreux piscinable pour chaque maison
-  Garage pour chaque maison

À proximité

-  **Commerces / Emplois**
- À 1,4km Pharmacie La Croix de Seilh
- À 1,4km Carrefour Market Beauzelle
- À 1,6km Le Drive tout nu
- À 2,9km Marché de plein vent
- À 4,5km Centre commercial Blagnac et ses 120 commerces



Loisirs

- À 1,3km Bois du Bouscassié
- À 1,4km Golf de Toulouse Seilh
- À 3,2km Parc des expositions MEET
- À 3,3km du musée Aéroscopia
- À 3,6km Base de sports et loisirs des Quinze Sols



Établissements scolaires :

- À 60m : Ensemble scolaire privé de l'Annonciation (de l'école primaire au lycée)
- À 2,2km : Crèche Bambins Constellation
- À 2,7km : École élémentaire Léonard de Vinci
- À 3,3km : Lycée Polyvalent Saint-Exupéry
- À 5,9km : Collège François Mitterrand



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

 **+ d'infos ►**

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



PROGRAMME

Les Jardins de l'Annonciation

Le Mot du Directeur Programmes Régional Imodeus > Jean-Christophe ACQUIER

Un programme aux performances énergétiques avancées

Nous avons souhaité pour cette opération proposer à nos clients des maisons individuelles :

- ✓ ISOLATION RENFORCÉE
- ✓ 100% ÉLECTRIQUE.

Cela se traduit par une ENVELOPPE TRÈS PERFORMANTE avec :

- Des murs 50% plus performants qu'une construction classique pour une épaisseur d'isolant globale de 25 cm composée d'une isolation intérieur + des murs bois remplis d'isolant et enfin une isolation par l'extérieur (à comparer avec une construction brique + isolation intérieure de 13cm),
- Une isolation des combles avec 35 cm d'isolant,
- Une isolation du plancher bas des maisons.

L'OSSATURE 100% BOIS des maisons des « Jardins de l'Annonciation » (murs, planchers intermédiaires et toiture) apporte :

- Un confort en toutes saisons : Après avoir exposé le confort thermique, parlons maintenant du confort hygrométrique. L'hygrométrie est le taux d'humidité contenu dans l'air. Il varie en fonction de différents critères et peut générer de l'inconfort s'il est trop élevé ou trop bas. Dans le cas où l'air est trop humide, vous aurez

une sensation de moiteur et de la condensation peut apparaître et si l'air est trop sec, nous allons observer une augmentation de l'électricité statique et de poussières.

Le bois va naturellement réguler l'hygrométrie de votre maison en captant l'humidité dans l'air pour ensuite l'évacuer grâce à la conception des murs ossatures bois, alors que les murs en béton, en parpaing ou en brique vont plutôt faire barrière et ne vont pas pouvoir évacuer naturellement l'humidité d'une maison.

- **D'être au chaud l'hiver et au frais l'été** : L'isolation des murs et sa structure bois est un excellent isolant l'hiver, mais aussi l'été ! Grâce à un déphasage de l'ordre de 10h, la maison conserve sa fraîcheur avant d'être naturellement rafraîchie la nuit en aérant.

UNE MAISON 100% ÉLECTRIQUE, pour le bien de vos consommations :

- Mode de chauffage via une **pompe à chaleur air-air** dans le séjour/cuisine,
- Production d'eau chaude par un **ballon thermodynamique** relié à une pompe à chaleur extérieure,
- Une production d'énergie via les **panneaux solaires en toiture en autoconsommation**.

Un mode de construction innovant

Nous proposons à nos clients **des maisons à ossature bois respectueuses de l'environnement et construites avec du bois provenant de France**.

Le bois permet de **réduire considérablement l'empreinte carbone** lors de la construction des maisons.

L'ensemble des murs seront BÂTIS EN USINE EN Y INTÉGRANT L'ISOLATION et la réalisation de la première couche d'enduits (nécessaire avant la pose du parement brique moulées main sur site).

L'ensemble d'une maison livrée sur site (murs, planchers intermédiaires, toiture) est **posé en 1 semaine** par une équipe de charpentiers !

1 semaine, contre environ 3 mois pour une construction dite classique...

Nous prévoyons de **construire nos 2 premières maisons témoins** ainsi que l'ensemble de leurs aménagements intérieurs et extérieurs **en 3 mois et demi !!!**

Bien sûr, nos maisons répondent aux critères NF Habitat gage de bonne réalisation.

Pour suivre ces travaux, nous avons mis en place une caméra qui filme en temps réel leur constructions.

Avant la fin du mois de juin vous pourrez venir visiter nos 2 premières maisons et choisir celle dans laquelle vous vivrez !

Maisons témoins

à visiter avant la fin
du mois de juin





PROGRAMME

Vista Verde

Par Sporting Promotion & Eclisse Promotion

 **TOULOUSE** Casselardit

→ 147 Appartements
du T2 au T5

→ À partir de 138 000 €

• Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2025

• Notaire : M^e POITEVIN

• Architecte : Elizabeth de Portzamparc



L'adresse idéale pour vivre et travailler !

Quartier à la fois proche de l'hypercentre de la Ville Rose et des zones d'emplois de Blagnac et Purpan, Casselardit se démarque par une situation géographique privilégiée et une qualité de vie recherchée au cœur du dynamisme de la Rive Gauche. Bien desservi par les transports en commun, vous accédez en moins de 5 minutes à pied de votre logement aux arrêts de tramway T1 et T2 "Arènes Romaines" et "Ancely", vous permettant de rejoindre rapidement le centre-ville de Toulouse, ainsi que l'aéroport. À deux pas de la résidence, retrouvez de nombreux commerces et animations tels que le centre commercial de Purpan ou encore les Halles de la Cartoucherie, mais aussi plusieurs infrastructures scolaires et services qui rythment votre quotidien.

Une harmonie parfaite : intimité préservée & vues dégagées

La résidence Vista Verde, un havre de paix au cœur de Toulouse, où le bien-être et la connectivité trouvent leur équilibre. Elle

propose une vie exceptionnelle où la nature et l'architecture se fondent en parfaite harmonie. Avec ses façades mêlant briques traditionnelles et parement bois, ses moucharabiehs qui préservent l'intimité de chacun, et sa conception intelligente et contemporaine, la résidence Vista Verde saura vous séduire par son forte.

Ici, chaque détail est soigneusement pensé pour établir une connexion avec la Garonne, située au pied de la résidence.. Les coursives délicatement tissées au centre de chaque bâtiment offrent une expérience unique permettant une circulation aérée tout en offrant des vues imprenables sur le paysage environnant.

Vivez le privilège des derniers étages

Imaginez l'espace, les volumes et l'intimité des maisons individuelles sur les toits... La vue imprenable depuis le 5^e étage en plus ! Les T5 et T5 duplex sauront vous séduire par leurs surfaces généreuses (de 95 à 140m²), les terrasses filantes qui vous ouvrent vos espaces de vie vers l'extérieur et leurs finitions soignées.

Les + du programme

-  Situation géographique privilégiée
-  Logements d'exception aux vues imprenables sur la Garonne
-  Zone naturelle protégée
-  Chemin piétonnier et cyclable
-  Balcons filants végétalisés
-  Places de parking aériennes et en sous-sol
-  Locaux vélos de plus de 20 m²

À proximité

-  Établissements scolaires : Crèches et écoles à 3 min à pied

Loisirs / Emplois

- Centre commercial Purpan à 5 min à vélo
- CHU de Purpan à 5 min en voiture
- 15 000 m² d'équipements publics à quelques minutes à pied
- Les Halles de la Cartoucherie à quelques minutes à pied
- 2 hectares d'espaces naturels et de parcs

Transports

-  5 lignes de bus Tisséo à 5 min à pied
-  Tramway T1 & T2 à 4 min à pied
-  Gare Toulouse Matabiau à 15 min en voiture
-  Aéroport Toulouse Blagnac à 5 min en voiture



Vos notes personnelles

 + d'infos ►

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



Sonora

Par Eclisse Promotion



TOULOUSE Barrière de Paris

- 34 Logements du T2 au T4
- À partir de 163 000 €

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2025
- Notaire : CONSEIL & ACTES
- Architecte : Atelier d'Architecture DIANA

Barrière de Paris, un quartier dynamique et attractif en pleine mutation

Le quartier Barrière de Paris au nord de Toulouse, à proximité du centre-ville, est en pleine mutation il bénéficie d'un très bon réseau de transports en commun, notamment avec le métro ligne B au pied de la résidence et la future ligne C. Aussi, les périphériques de Toulouse sont à proximité directe avec leurs différents accès à moins de 5 minutes en voiture de la résidence.

Pratique, le quartier regroupe une multitude de commerces de proximité, de commodités ainsi qu'un supermarché à 4 minutes à pied de la résidence. De plus, Barrière de Paris comporte également deux groupes scolaires, maternelle et élémentaire ainsi que le collège et lycée Toulouse-Lautrec, un des principaux établissements de la ville de Toulouse.

Envie de vous promener ? Le quartier est bordé par le canal de Garonne qui vous permettra de rejoindre le Canal du Midi. Pour résumer, Sonora vous offre une vie de quartier dynamique dans un environnement à taille humaine !

Une résidence à taille humaine

Érigée sur 2 bâtiments de 3 et 4 étages, la résidence est composée de seulement 34 logements. L'architecture actuelle et géométrique de la résidence s'imbrique parfaitement dans l'environnement existant et remodernise ce joli quartier aux allures traditionnelles. En cœur d'îlot un jardin commun arboré pour profiter des beaux jours. En pied d'immeuble sont implantés 2 locaux commerciaux permettant de participer au développement de la vie de quartier.

Les orientations des bâtiments ont été attentivement réfléchies pour que chacun des logements puissent bénéficier d'un ensoleillement optimal et tous les logements disposent tous d'un espace extérieur, à savoir un jardin ou une terrasse.

De plus, les logements profitent également de prestations de standing : peinture lisse aux murs, parquet stratifié dans les chambres, cuisine aménagée avec plaque vitrocéramique, placard aménagé, cellier... Tout est étudié d'une façon générale pour répondre à vos exigences.

Les + du programme

- Résidence intimiste
- Une adresse de choix
- Cœur d'îlot végétalisé
- Extérieur pour chaque logement
- Résidence sécurisée

À proximité

- Loisirs / Emplois**
- Parc de la Salade à 160 m, Salle de sport à 300 m, Stade des Minimes à 550 m, Bowling Center à 700 m, Théâtre des Mazades à 800 m, Piscine Toulouse Lautrec à 1 km, Tennis Club Toac à 1,5 km, Stade Enerst Wallon à 2,8 km, Parc de la Maourine à 2,5 km, Jardin Japonais Compans Caffarelli à 3 km, Museum de Toulouse à 4 km, Place du Capitole à 5 km



Services & commerces

Commerces de proximité à 200 m (boulangerie, pharmacie, tabac, boucherie...)
Supermarché Casino à 300 m
Centre commercial Compans Caffarelli à 2,4 km (10 mn en voiture)
Centre commercial Leclerc Blagnac 2 à 8,3 km (14mn en voiture)



Établissements scolaires :

École élémentaire à 160 m
Crèche à 160 m
École maternelle à 200 m
Lycée à 1 km
Université Toulouse 1 Capitole à 3 km

Transports



Bus Lignes 15 - 29 à 78 m



Métro Ligne B à 230 m



Gare Matabiau à 3 km



Aéroport Blagnac à 6.5 km



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

+ d'infos ▶

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



PROGRAMME

Nevada

Par Carrere

 **Pins-Justaret 31 860**

- 44 Appartements du T2 au T4
- À partir de 183 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2024
- Notaire : DSM - Notaires Associés
- Architecte : Laurent Suné Architecte DPLG

À proximité immédiate du dynamisme de Toulouse

À 15 minutes de Toulouse et des bassins d'emploi du Sud toulousain se dresse la commune de Pins-Justaret. Très attractive et recherchée, la commune réunit toutes les conditions pour concilier vie personnelle et professionnelle.

Bénéficiant de l'attractivité économique de Toulouse et du dynamisme de son agglomération, Pins-Justaret est une ville de 4 500 habitants offrant un cadre de vie agréable et dispose de tous les équipements, commerces et services indispensables au quotidien.

Une adresse en cœur de ville

La résidence Nevada se dresse dans un environnement calme au cœur de Pins-Justaret. Les commerces essentiels, services et écoles sont accessibles à quelques minutes à pied, et un arrêt de bus situé au pied de la résidence permet de rejoindre la gare ferroviaire en 7 minutes pour relier Toulouse.

Au cœur de Pins-Justaret, la résidence permet de concilier une vie paisible avec tous les besoins de la vie courante.

Un lieu de vie accueillant

Nevada propose 44 appartements lumineux et confortables, dotés d'une terrasse ou d'une loggia qui prolonge l'espace de vie vers l'extérieur. Les logements bénéficient d'un stationnement extérieur, ainsi que d'un accès au local deux roues. À l'intérieur, des prestations de grande qualité assurent aux habitants une vie agréable.

Résidence à taille humaine, elle dispose d'un style contemporain inspiré par l'architecture locale. De plus, elle dévoile un îlot de verdure généreux pour apporter ombre et fraîcheur à ses habitants.




Les + du programme

-  Une adresse prisée
-  Résidence à taille humaine
-  Style contemporain inspiré par l'architecture locale
-  Logements lumineux
-  Loggia ou terrasse pour tous les logements
-  Espaces verts
-  Parking
-  Local 2 roues
-  Confort optimisé par des prestations de qualité : peinture lisse, volets roulants électriques dans les séjours, revêtement stratifié dans les chambres...

À proximité

-  **Services & commerces**
Supermarché, boulangerie, pharmacie, cabinet médical, dentistes, banque, La Poste, Mairie, tabac presse, restaurants, bar, station service
-  **Établissements scolaires :**
Crèche, école maternelle et élémentaire, collège, lycées
-  **Loisirs / Emplois**
Médiathèque, complexe sportif

Transports

-  BUS 311, arrêt place René Loubet au pied de la résidence
-  Réseau autoroutier A64
-  Gare ferroviaire à 5 min en voiture



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

 **+ d'infos ▶**

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



Le Montarly

Par GreenCity Immobilier en copromotion avec Urban Home

 **Albertville** 73200

- 35 logements
- T2 et T3
- À partir de 234 900 €

• Livraison prévisionnelle : 1^{er} semestre 2026
• Notaire : Maître VALETTE Anne-Laure
• Architecte : ARCH20

Un écrin au coeur des Alpes

Entourée par les sommets majestueux des Alpes, Albertville bénéficie d'un cadre naturel exceptionnel, où la beauté des paysages se mêle harmonieusement à la vie urbaine. Sa localisation stratégique en fait un point de départ idéal pour explorer les trésors naturels des environs, des lacs scintillants aux sentiers de randonnée pittoresques.

La localisation d'Albertville en fait un véritable joyau alpin, offrant à ses habitants un cadre de vie exceptionnel où nature et modernité se conjuguent harmonieusement, où la majesté des montagnes rencontre la douceur de la vie urbaine.

Au-delà de ses paysages époustouffants, Albertville cultive un art de vivre authentique, imprégné de traditions et de convivialité. Les marchés animés, les festivals colorés et les événements culturels rythment la vie de la cité, offrant des occasions uniques de rencontres et de découvertes.





Fusion parfaite entre tradition alpine & confort moderne

Composée de 35 logements répartis sur trois étages, le Montarly propose une variété d'appartements allant du 2 au 3 pièces, offrant ainsi des espaces de vie adaptés à tous les styles de vie.




Chaque appartement de la résidence est conçu avec soin, offrant des espaces lumineux et fonctionnels où il fait bon vivre. Les logements bénéficient tous d'espaces extérieurs, permettant de prolonger la pièce de vie et de profiter pleinement de splendides panoramas.

Chaque aspect de la résidence Le Montarly a été méticuleusement pensé pour offrir à ses résidents un cadre de vie raffiné et agréable, où la splendeur des montagnes environnantes se dévoile à chaque instant. Les salles de bain sont entièrement équipées, et les placards sont soigneusement aménagés pour offrir un espace fonctionnel et esthétique.

Les + du programme

-  Une localisation privilégiée
-  Une résidence intimiste
-  Prestations de belles qualités
-  Local vélos

Transports

-  **Bus** à 500 m
Directions : Gare routière, Hôtel de Ville, Annecy
-  **Gare d'Albertville** à 9,5 km
Directions : Chambéry, Annecy, Bourg-Saint-Maurice, Aix-les-Bains, Grenoble, Lyon, Paris
-  **A43** à 28 km
Directions : Chambéry, Annecy, Lyon

À proximité

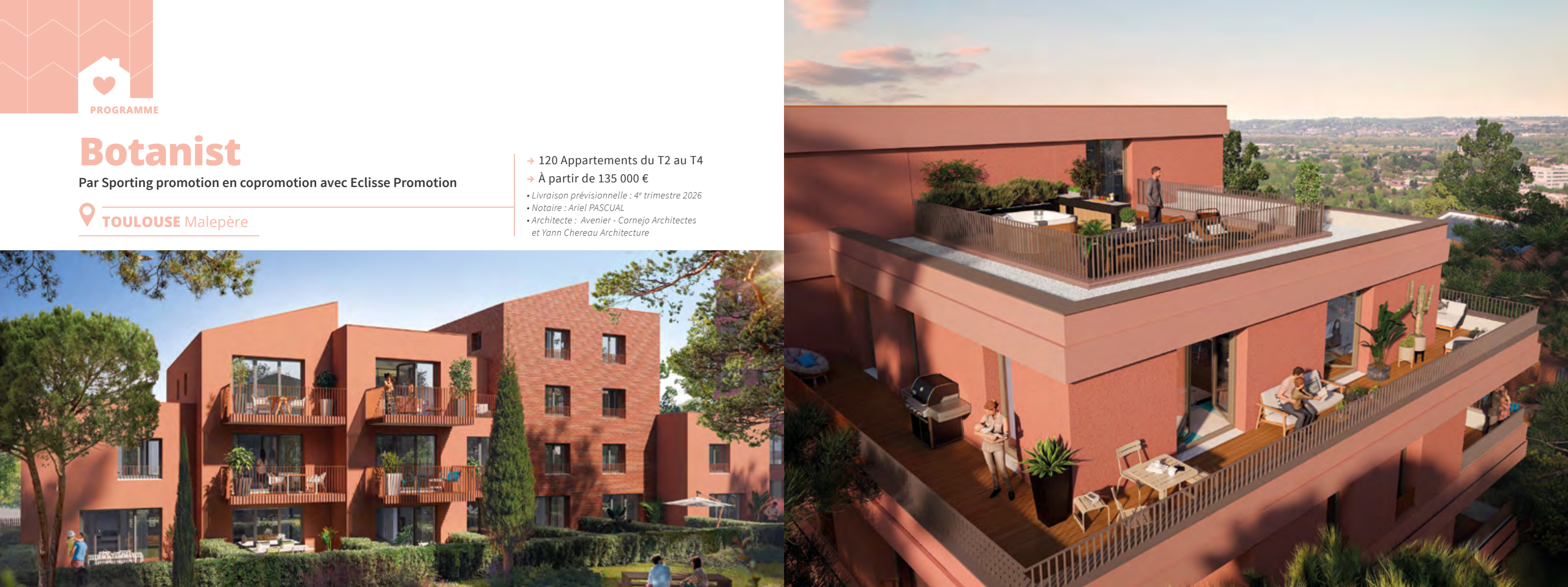
-  **Commerces & services**
Carrefour Market à 300 m, Pharmacie, à 400 m, Boulangerie à 500 m, Maison Médicale à 600 m, Superette à 800 m, Mairie et Gare routière à 1,1 km, Poste à 1,2 km, Intermarché à 1,6 km, Zone commerciale à 3,2 km, Centre hospitalier à 3,3 km.
-  **Scolarité**
Collège à 300 m, École à 600 m, Lycée à 1,1 km, Crèche à 1,5 km
-  **Activités et loisirs :**
Terrain de foot, Salle municipale, Salle de spectacle, Cité Médiévale, Cinéma, Théâtre, Médiathèque, Parc, Maison du Tourisme, Halle Olympique, Tennis Club, Stade et Parc Olympique, Bowling, Piscine de Gilly-sur-Isère.



Vos notes personnelles

 + d'infos ▶

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



Botanist

Par Sporting promotion en copromotion avec Eclisse Promotion

TOULOUSE Malepère

- 120 Appartements du T2 au T4
- À partir de 135 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2026
- Notaire : Ariel PASCUAL
- Architecte : Avenier - Cornejo Architectes et Yann Chereau Architecture

Le Faubourg Malepère, un quartier d'avenir

Situé au sud-est de Toulouse, le quartier Faubourg Malepère amorce sa mutation pour rentrer pleinement dans le 21^{ème} siècle. En pleine renaissance, il se pose en quartier d'avenir où il est encore temps d'investir.

Avec sa localisation proche des bassins d'emploi de Labège, Balma et de l'hyper-centre de Toulouse, vous trouverez dans votre résidence Botanist le lieu de vie idéal pour concilier vie professionnelle et vie familiale.

Quartier en devenir, mêlant entreprises de pointe (Airbus Defence & Space, Parc Technologique du Canal, Campus de Rangueil...) et zones de détente (Parc de la Marcaissonne, Bois de l'Hers), le Faubourg Malepère va également s'enrichir de la troisième ligne de métro à proximité, qui contribuera encore plus à vous faire apprécier votre vie de quartier.








Un lieu de vie pensé pour votre bien-être

Entre centre-ville et pôles économiques, c'est dans le quartier du Faubourg Malepère que la résidence Botanist vous invite dans votre nouveau lieu de vie. Grâce à son architecture apaisée et douce mêlant la tradition de la brique rouge à la modernité des façades enduites, vous trouverez ici votre havre de paix.




Parce que le bien-être de chacun passe par le "vivre-ensemble", la résidence Botanist propose des espaces de vie partagés que ce soit en extérieur ou en intérieur pour le confort et le plaisir de tous.

La résidence vous invite à profiter d'une parenthèse de détente au sein de son environnement végétalisé labellisé Effinature : espace vert commun aménagé, végétalisation harmonieuse des jardins, potagers partagés, nichoirs et hôtels à insectes... Profitez de la nature en ville ! Côté équipements, vous bénéficiez d'une salle polyvalente, de places de parking en sous-sol ainsi que de locaux vélos. Parfaitement sécurisée, la résidence dispose d'un système d'accès vigik et d'un portail automatique.


Les + du programme

-  Résidence labellisée Effinature
-  Situation géographique privilégiée
-  Cœur d'îlot paysager
-  Balcons, terrasses, rooftops ou loggias pour chaque logement
-  Potagers partagés
-  Parking en sous-sol
-  Locaux vélos

À proximité

-  Commerces de proximité Services publics
-  Parc de la Marcaissonne Bois de l'Hers
-  Airbus Defense & Space Labège Enova

Transports

-  Bus Ligne 9
-  Metro Future Ligne C
-  Station TER
-  Pistes cyclables
-  Rocade A61

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Effinature
Haute Valeur
Écologique

NF HQE
HABITAT

**LOI +
PINEL**

**Prêt à
Taux
Zéro%**

BRS
BAIL REUL
SOLIDAIRE

Vos notes personnelles

 + d'infos ►

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



PROGRAMME

Pachamama

Par Eclisse Promotion



Cornebarrieu

- Villas et appartements
- 61 logements du T2 au T5
- À partir de 190 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2024
- Notaire : SELARL Lalanne Daveze Despeyroux Gibault
- Architectes : Boris Bouchet Architectes

Le concept de ville nature

Dans le quartier Monges-Croix du Sud, situé au Sud-Ouest de Cornebarrieu, l'accent est mis sur le confort de vie de ses habitants et la multiplicité des infrastructures. Cela se traduit par les nombreux espaces verts (12 hectares de la surface du quartier) qui s'articulent autour des habitations, services et commerces.

Ces espaces verts réunissent à eux seuls plus de 4 500 arbres et 50 000 couvre-sol jouant un grand rôle sur la biodiversité ainsi que des bassins paysagers permettant la gestion de l'eau. Le parc central fait partie intégrante de ce décor végétalisé. Il prend le rôle de la colonne vertébrale du quartier en organisant tout autour de lui les circulations vélo, piétonnes et véhicules.

Une vraie vie de quartier au sein de la résidence

Au-delà d'une résidence, il s'agit d'un projet innovant mêlant la ville à la nature. Composée de 61 logements du T2 au T5 répartis en villas et appartements, Pachamama met au centre

de sa réflexion le bien être. L'objectif ici est de créer une vraie vie de quartier par le biais d'infrastructures et de logements bien pensés !

Les rez-de-chaussée des bâtiments J et O sont dédiés à des salles à usages multiples afin de favoriser le développement de services dynamiques : espace de co-working, services, cours de sport (yoga, etc...), location de salle pour événements, réunion de quartier, repas collectif... tout est envisageable et les usages s'adapteront aux besoins des futurs habitants du quartier !

Quand habiter rime avec innover

Pachamama est une résidence précurseur et innovante ! L'objectif est de réduire notre impact sur l'environnement en se servant intelligemment des ressources données par la Terre.

Ici, la terre est l'emblème de ce projet et plus particulièrement la terre crue. Matériau biosourcé, autrement dit issu du vivant, de la nature, elle contribue à la préservation des ressources naturelles ainsi qu'à la diminution de l'empreinte carbone des bâtiments.

Les + du programme

- Résidence innovante avec matériaux biosourcés
- Résidence sécurisée
- Grands espaces de vie
- Espaces optimisés avec nombreux rangements et placards aménagés
- Prestations de qualité
- Logement personnalisable
- Espaces partagés
- Nombreux espaces verts
- Verger, jardin partagé et potager collectif.

À proximité

- Services & commerces de proximité : Mairie, La Poste, banques, boulangerie, supermarchés, centre médical, pharmacie, clinique vétérinaire
- Enseignement / éducation : crèche, écoles maternelles et élémentaires, collège, lycée
- Loisirs : Espace sportif, musée Aéroscopia
- Pôles économiques : triangle Toulouse-Blagnac-Colomiers, AéroConstellation, bassin d'emploi aéronautique

Transports

- Bus 17 "Andromède-Mondonville" vers TRAM T1
- TAD* 118, TAD* 120
* Transport à la Demande
- Aéroport à 13 min en voiture



Vos notes personnelles

+ d'infos ►

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



Les offres BRS (Bail Reel Solidaire) chez Eclisse Promotion



Vista Verde
📍 **Casselardit - Toulouse** (31300)
→ 147 appartements du T1 au T5
→ Livraison 4^e trimestre 2026



Sonora
📍 **Barrière de Paris - Toulouse** (31200)
→ 34 logements, appartements du T2 au T4
→ Livraison 4^e trimestre 2025



Pachamama
📍 **Cornebarrieu** (31700)
→ 61 logements, T2 au T5 répartis
en Villas et Appartements
→ Livraison 1^{er} trimestre 2025



Les Châtaigniers
📍 **Castanet-Tolosan** (31320)
→ 20 logements, appartements du T2 au T4
→ Livraison 4^e trimestre 2025



Botanist
📍 **Malepère - Toulouse** (31400)
→ 120 logements, appartements du T2 au T5
→ Livraison 4^e trimestre 2026



Ricochets
📍 **Saint-Aubin - Toulouse** (31000)
→ 15 logements, appartements du T2 au T3
→ Livraison Juin 2024



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



Sélection

Programme éligibles Loi Pinel +

MPN

Fiche Pinel p28
Tableau p37



📍 **Toulouse** Malepère

T2 : 47 m², 2^e étage, balcon de 22 m²,
1 stationnement - 250 000 €



📍 **Toulouse** Malepère

T3 : 66 m², 1^{er} étage, balcon de 17 m²,
1 stationnement - 311 900 €

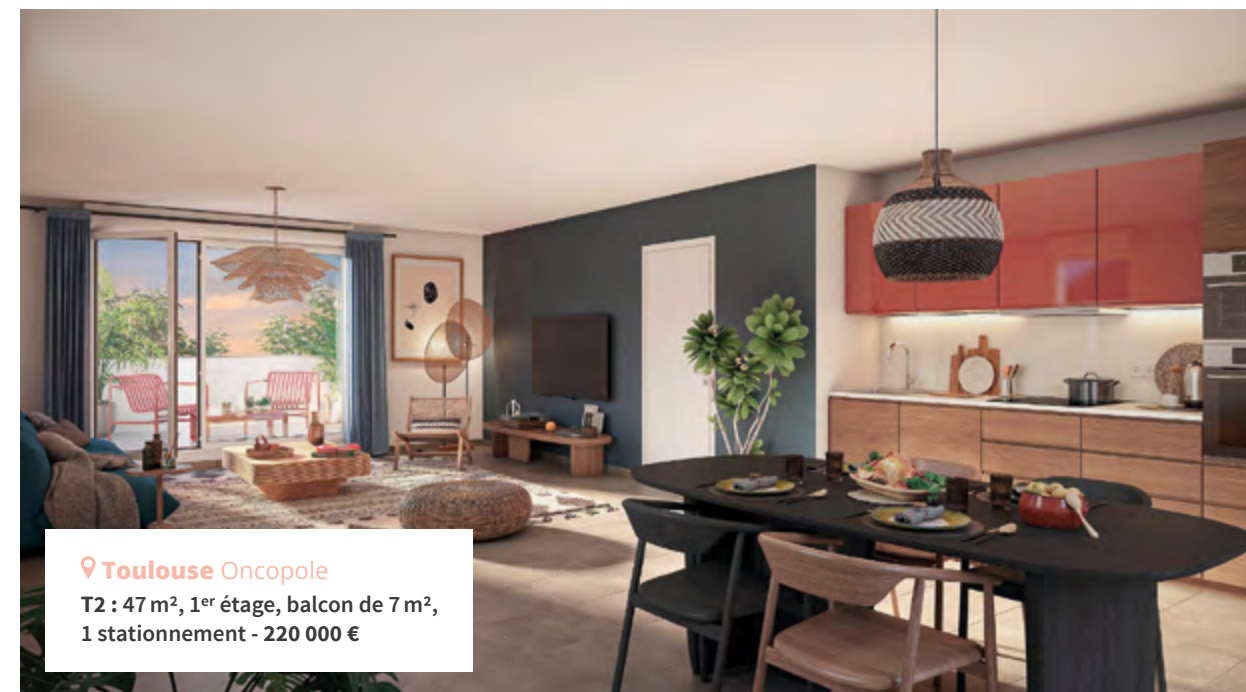
Programme éligibles Loi Pinel +



Sélection



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



📍 **Toulouse** Oncopole

T2 : 47 m², 1^{er} étage, balcon de 7 m²,
1 stationnement - 220 000 €



📍 **Toulouse** Saint-Martin-du-Touch

T3 : 63 m², 1^{er} étage, balcon de 6 m²,
1 stationnement - 284 900 €



Sélection

Programmes éligibles Prix Maîtrisés

MPN

Fiche AMP p18
Tableau p21



📍 **Toulouse** Malepère

T3 : 68 m², 4^e étage, balcon de 39 m²,
1 stationnement - 265 000 €



📍 **Toulouse** Croix-Daurade

T4 : 86 m², 1^{er} étage, balcon de 10 m²,
2 stationnements - 322 390 €



Sélection

Programmes éligibles Prix Maîtrisés

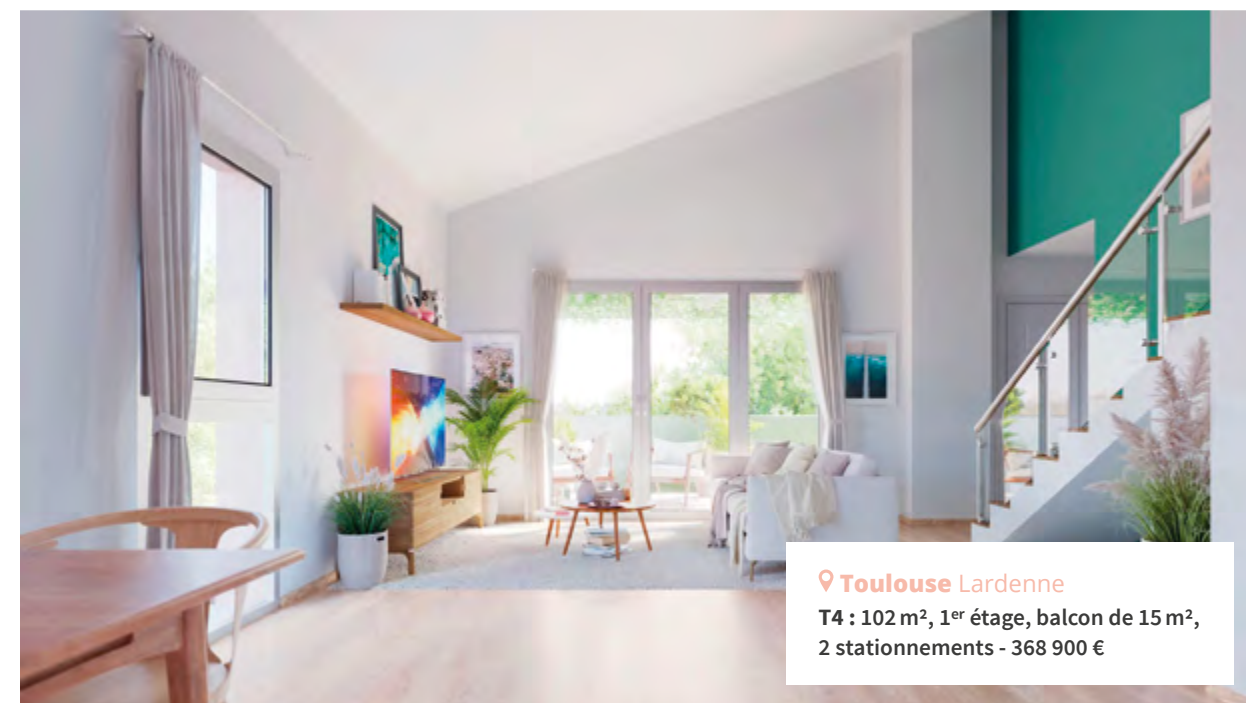


05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr



📍 **Toulouse** Barrière-de-Paris

T4 : 89 m², 1^{er} étage, balcon de
17 m², 1 stationnement - 310 100 €



📍 **Toulouse** Lardenne

T4 : 102 m², 1^{er} étage, balcon de 15 m²,
2 stationnements - 368 900 €



Sélection

Programmes éligibles Bail Réel Solidaire

MPN

Fiche BRS p19
Tableau p21



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



📍 **Toulouse** Casselardit / Purpan

T3 : 62 m², Rez-de-jardin, terrasse 10 m²,
jardin de 60 m², 1 stationnement - 189 000 €



📍 **Toulouse** Malepère

T2 : 45 m², Rez-de-jardin, jardin 13 m²,
1 stationnement - 135 000 €



📍 **Toulouse** Croix-Daurade

T4 : 90 m², Rez-de-jardin, jardin 13 m²,
1 stationnement - 257 000 €

MPN

Fiche TVA réduite
p19, Tableau p21

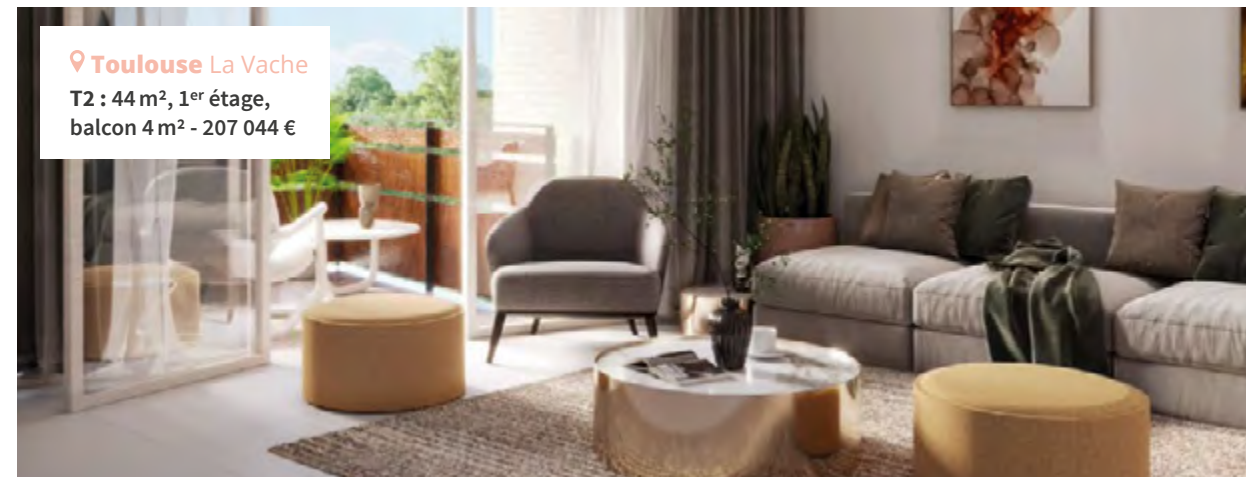
Programmes éligibles TVA réduite



Sélection



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



📍 **Toulouse** La Vache

T2 : 44 m², 1^{er} étage,
balcon 4 m² - 207 044 €



📍 **Toulouse** Saint Michel

T2 : 73 m², RDC / 1^{er} étage,
terrasse 5 m² - 265 900 €



📍 **Toulouse** Barrière-de-Paris

T4 : 93 m², 4^e étage, terrasse 24 m²,
2 stationnements - 366 000 €



Performance Énergétique

Immobilier neuf et enjeux environnementaux : la RE2020

OBJECTIF 2025, 2028, 2031



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

Ces normes évoluent, la France est passé d'une réglementation thermique (RT2012) à une réglementation environnementale, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction.

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

Qu'est-ce que la RE2020 ?

La Réglementation Environnementale 2020 vient améliorer la précédente réglementation (RT2012). Elle émerge de la volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment.

Il s'agit de la première réglementation française (et une des premières mondiales) à introduire la performance environnementale dans la construction.

Ainsi les programmes immobiliers neufs devront respecter les normes habitables de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).

3 OBJECTIFS

La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de réduire l'impact carbone. Elle vise trois objectifs :

- + **Donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie ;**
- + **Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments ;**
- + **Garantir le confort en cas de forte chaleur.**

Dans la lignée des réglementations thermiques précédentes, il s'agit de **poursuivre la baisse des consommations des bâtiments neufs**, car la meilleure énergie est celle qu'on ne consomme pas.

La RE2020 est plus exigeante que la RT2012, en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé.

Une fois les besoins en énergie réduits, il est aussi essentiel que cette **énergie soit la plus décarbonée possible**, notamment à travers le recours à la chaleur renouvelable (pompe à chaleur, biomasse, réseaux de chaleur, etc.).

À ce titre, les exigences de la RE2020 vont entraîner **la disparition progressive du chauffage utilisant des énergies fossiles** dans les logements neufs. Elles mèneront également à ne plus avoir recours à des modes de chauffage électriques peu efficaces (radiateurs à effet Joule). À l'inverse, les modes de chauffage électrique performants (pompes à chaleur) et à partir de chaleur renouvelable seront systématisés.

Ensuite, il s'agit de **diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs**, en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, **dès la construction**. En effet, pour des bâtiments énergétiquement performants, l'essentiel de l'empreinte carbone est lié aux phases de construction et de démolition. Les exigences visant à limiter ces impacts rendront nécessaire de recourir à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre.

Cela induira notamment un recours plus fréquent au bois et aux matériaux biosourcés, qui stockent le carbone pendant la durée de vie du bâtiment. Au-delà, le recours aux matériaux géosourcés, la décarbonation des filières industrielles plus usuelles et surtout l'introduction de mixité des matériaux seront aussi fortement encouragés.

Enfin, la RE2020 vise à assurer que les bâtiments de demain seront **adaptés au changement climatique** et seront confortables lors des vagues de chaleur. Les bâtiments devront en effet mieux résister aux épisodes de canicule.

Quels sont les bâtiments concernés ?

Tous les projets de construction de **maison individuelle et de logement collectif** faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée depuis le 1^{er} janvier 2022 sont soumis à la RE2020.

Il en est de même pour les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et seconde où la demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée depuis le 1^{er} juillet 2022.

RE 2020 : de nouveaux seuils carbone en 2025, 2028 et 2031

La RE 2020 imposera de nouveaux seuils d'émissions carbone en 2025, 2028 et 2031. À partir de 2025, les principales évolutions porteront sur l'indice carbone de la construction et l'indice carbone de l'énergie.

Les valeurs maximales de l'indice carbone de la construction (IC Construction Max Moyen) seront les suivantes :

Année de la construction	Maisons individuelles ou accolées	Logements collectifs
2022	640 kg eq. CO ₂ /m ²	740 kg eq. CO ₂ /m ²
2025	530 kg eq. CO ₂ /m ²	650 kg eq. CO ₂ /m ²
2028	475 kg eq. CO ₂ /m ²	580 kg eq. CO ₂ /m ²
2031	415 kg eq. CO ₂ /m ²	490 kg eq. CO ₂ /m ²

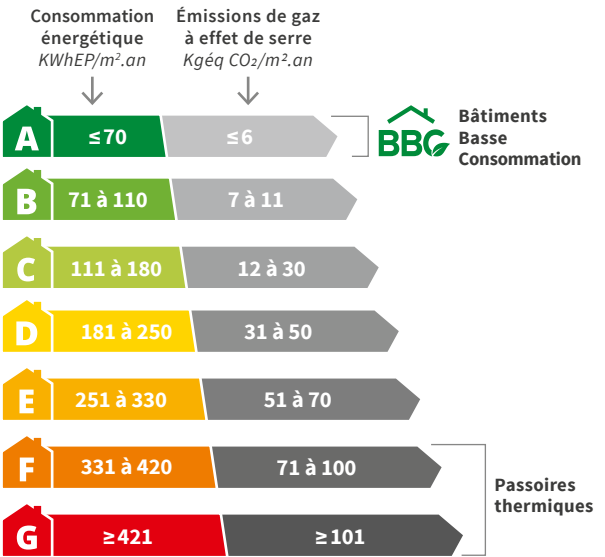
L'indice carbone de l'énergie (IC Energie Max Moyen) affichera les seuils suivants :

Année de la construction	Maisons individuelles ou accolées	Logements collectifs	
		Raccordés à un réseau de chaleur urbain	Autres cas
2022	160 kg eq. CO ₂ /m ²	560 kg eq. CO ₂ /m ²	560 kg eq. CO ₂ /m ²
2025		320 kg eq. CO ₂ /m ²	260 kg eq. CO ₂ /m ²
2028		260 kg eq. CO ₂ /m ²	260 kg eq. CO ₂ /m ²

Des DPE plus performants

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été créé en 2006 pour mesurer la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment par rapport à sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre.

À savoir : Depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements situés en France métropolitaine **dépassant 450kwh/m² d'énergie finale** par mètre carré de surface habitable et par an **ne peuvent plus être proposés à la location**. Cette mesure découle de la **Loi Climat et Résilience de 2021**, qui interdit de louer et de vendre ces logements trop énergivores, dit « passoire thermique ».



Un calendrier en 5 étapes sur 12 ans

Afin de réduire la proportion de logements dont la consommation d'énergie dépasse 450 kwh par an et par m², un calendrier a été mis en place. Il permettra d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux de rénovations énergétiques pour pouvoir louer leurs appartements.

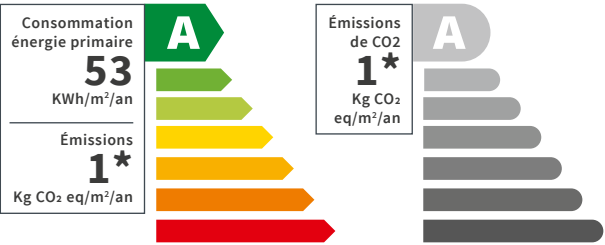
Depuis 2022	le DPE est obligatoire pour vendre un logement considéré comme passoire thermique (DPE F et G),
Depuis 2023	Il est impossible d'augmenter les loyers entre 2 locataires pour les loyers avec un DPE F et G,
À partir de 2025	Les logements étiquetés G ne pourront plus être mis en location,
À partir de 2028	Les logements étiquetés F ne pourront plus être mis en location,
À partir de 2034	Les logements étiquetés E ne pourront plus être mis en location.

Le nouveau DPE A dans le neuf

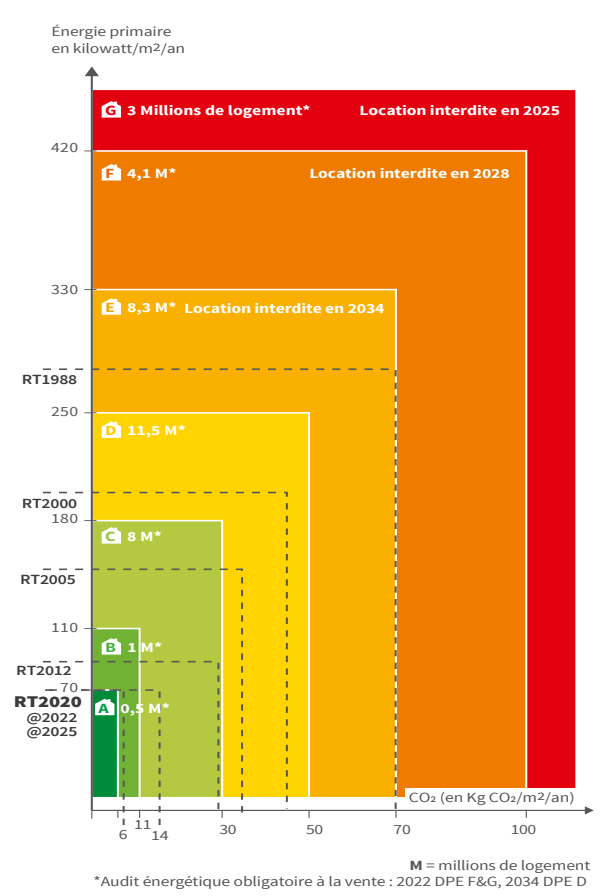
Il atteste que le logement respecte 2 seuils :

- Économie d'énergie primaire : < 70 kWh/m²/an
- Énergie à faible impact carbone : < 6 Kg CO₂/m²/an

Exemple de diagnostic :



DPE, normes, réglementation thermiques et RE2020



Les avantages des logements vertueux

Bien-être et confort

Mieux vivre dans son logement

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

Biodiversité et nature

Mieux vivre dans sa résidence

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

Empreinte réduite

Mieux vivre dans sa ville

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

Des avantages fiscaux

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

Valorisation du logement vertueux

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

Des dépenses énergétiques maîtrisées

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



Les normes environnementales dans le neuf

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

Les labels



BBC (Bâtiment Basse Consommation)

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

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



RT 2012 (Réglementation Thermique 2012)

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

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



RE 2020 (Réglementation environnementale 2020)

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

Cette nouvelle réglementation, qui vient améliorer la précédente (la RT2012), émerge de la volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment. La RE 2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de réduire l'impact carbone. Elle vise trois objectifs :

- + Donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie ;
- + Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments ;
- + Garantir le confort en cas de forte chaleur.



Le label HPE (Haute Performance Énergétique)

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



Le label THPE (Très Haute Performance Énergétique)

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



Bâtiment à Énergie Positive & Réduction Carbone

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

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

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

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



Le label BEPOS (Bâtiment à Énergie Positive)

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

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

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



Biodiversity®

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

Les certifications



NF Habitat

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



La certification HQE

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

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

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



Environnement & Habitat

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

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

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



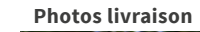
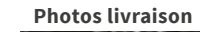
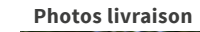
Par GreenCity Immobilier

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

20 appartements

Livrée 1^{er} semestre 2023

Architecte : SYN Architectures



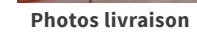


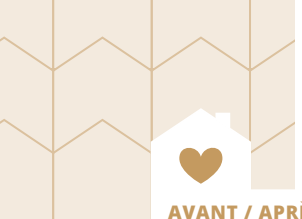
Par Sporting Promotion



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

32 appartements
Livrée 1^{er} semestre 2024
Architecte Diana





AVANT / APRÈS

Warehouse

Par Sporting Promotion & Éclisse Promotion



Toulouse - Lalande

MPN

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

82 appartements
Livrée 1er semestre 2024
Architecte Taillandier

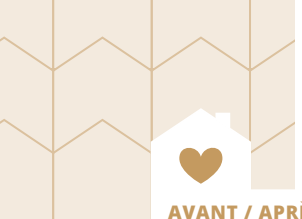


Perspectives 3D



Photos livraison





AVANT / APRÈS

Métropolis

Par Carrère Promotion

Toulouse - Empalot

Perspectives 3D



MPN

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

68 appartements
Livrée Avril 2024
Architecte : Nadau Lavergne Architecture
et V2S Architectes

Avant Après



Photos livraison



Rejoignez Mon Patrimoine Neuf® le réseau des conseillers qualifiés !

- Vous êtes attiré.e par l'immobilier ?
- Ou par la gestion de patrimoine ?
- Vous avez l'esprit entrepreneurial ?



Contacts & renseignements :

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

3 solutions d'implantation :



L'Agence physique en franchise Mon Patrimoine Neuf®

Condition d'accès au réseau
avantageuse, redevance progressive



L'Agence 100% digitale

Affiliation au réseau national en tant
qu'agent commercial exclusif mandataire
Mon Patrimoine Neuf®. Indépendant et
itinérant, vous aurez accès à tout les
outils et infrastructures du réseau.



L'Espace de vente Mon Patrimoine Neuf®

Implantation d'un bureau / corner
Mon Patrimoine Neuf® dans
votre structure

Qui sommes-nous ?

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

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

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

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

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

Un accès immédiat et dès l'ouverture à toute l'offre immobilier neuf en France



Immobilier
**Résidence
Principale**



Immobilier
Investissement



**L'Espace Stock
et CRM**

- ✓ Une sélection d'opérations
immobilières dans toute
la France
- ✓ Une sélection d'opérations
de prestige

- ✓ Les plus belles résidences
principales et secondaires
de France
- ✓ Une offre investisseurs

- ✓ Extranet performant
avec gestion des stocks
- ✓ CRM individuel, équipe et réseau
- ✓ Chat / messagerie instantanée

Des services clientèles associés



la Gestion

Service de gestion
et d'administration
de bien



le Courtage

Courtage en
financement
bancaire



L'Assurance

Courtage en
assurance de
prêt immobilier



le Financier

Service de gestion de
patrimoine et de fortune

Tous les services apportés à nos clients permettent
une **prise en main globale de leurs projets** et en assurent l'entière réussite.

Un accompagnement continu



la Formation

Formations continues
hebdomadaires
en webinaires
sur tout le réseau

- ✓ Techniques de vente
- ✓ Méthode commerciale
- ✓ Élaboration de rendez-vous et cas
pratique
- ✓ Veille juridique

Des outils de communication uniques et dédiés



L'Animmo®

La borne interactive
de votre espace
de vente



le Guide

La réalisation
de référence en
contenu imprimé

Création - Impression - Livraison de tous les supports
de communication (cartes de visites, pochettes,
plaquettes, documents de travaux, etc.)



AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Mobalpa

la marque 100% fabrication française



Image 3D aménagement sur mesure

Mobalpa, la marque " Unique, comme vous "

Créée en 1948, la marque MOBALPA est un des leaders reconnus de l'aménagement intérieur de l'habitat. Forte de 240 magasins en France et 50 à l'international, l'enseigne couvre tous les domaines de l'aménagement d'intérieur : **cuisine** bien sûr, **salle de bains** mais aussi **l'aménagement sur mesure** de toutes les autres pièces de la maison : **dressing**, **bibliothèque**, **home cinéma**, **chambres d'enfants**, **les possibilités sont infinies !**

Toutes les usines de fabrication de la marque sont situées en Haute-Savoie et permettent d'apporter **la garantie « totale » d'une fabrication française** : 7 ans en valeur à neuf sur

l'électroménager et les sanitaires, 10 ans sur les meubles et même 25 ans sur les pièces ! Compte tenu de son implantation au cœur des Alpes, **le développement durable est l'une des valeurs de la marque** (Certification ISO 9001 et 14001, bois issus de forêts gérées durablement, etc.) comme celle de **l'emploi local** (2 000 personnes en Haute-Savoie).

Au cœur de la promesse de marque se trouve **le contrat de services qui rassemble les 10 points d'engagement de la marque au service de ses clients**. Une enquête est menée pour chaque client par l'enseigne dans le but d'assurer pleinement la satisfaction de celui-ci !

Les magasins de Portet-sur-Garonne et Colomiers : deux écrans pour les Toulousains !

Les deux magasins de **Portet-sur-Garonne** et **Colomiers** (Groupe ALKYMIA) ont été conçus pour refléter les valeurs et l'ADN de la marque et ainsi offrir la meilleure expérience client.

En effet, le futur client pourra **concevoir son projet d'agencement en 5 étapes : l'inspiration** sur le site internet et les catalogues, **la création** de son propre espace projet digital pour indiquer à son concepteur les choix et les inspirations retenus, prise de **rendez-vous avec un concepteur** en magasin ou à distance, remise d'un **devis gratuit et détaillé** avec la possibilité de signer électroniquement le bon de commande et enfin **livraison et pose de l'agencement**.

Les deux showrooms de 380 m² sont, quant à eux, divisés en trois espaces : **une zone d'inspiration libre**, **une zone de création** et **un appartement entièrement aménagé de 120 m²** où sont représentés tous les métiers de l'enseigne.

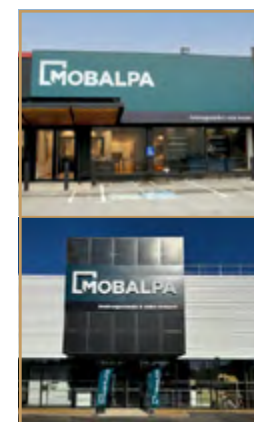
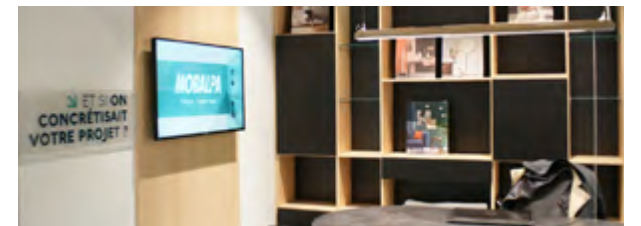
Les concepteurs vendeurs, tous formés au siège de la marque, guident les visiteurs à travers ces différents espaces en prodiguant les meilleurs conseils pour le choix de leur futur aménagement.

Pour cela, ils peuvent s'appuyer sur les **différents outils pédagogiques de l'espace création** : un démonstrateur de la qualité des produits, une étonnante cuisine miroir afin de bien comprendre ce qui compose le prix d'une cuisine ou encore un outil de réalité virtuelle pour mieux se projeter dans son futur espace.



La dernière innovation du magasin est née de la période particulière que nous venons de traverser. Pendant la fermeture administrative du magasin a été développé un véritable **service de vente à distance** via un outil de visioconférence bien connu. Ce service se veut être un **véritable trait d'union entre l'expérience digitale et la visite en magasin**.

Nos futurs clients peuvent ainsi réaliser tout ou partie de la démarche depuis leur canapé ce qui permet un gain de temps et d'argent ainsi qu'une diminution de l'empreinte carbone notamment pour les clients éloignés du magasin : plus de contrainte, **c'est nous qui nous rendons disponibles à l'heure et au lieu qui vous conviennent le mieux !**



Mobalpa Portet-sur-Garonne
4, allée Pablo PICASSO
31120 PORTET SUR GARONNE
05 35 37 35 40



Mobalpa Colomiers
29, chemin du Loudet
31770 COLOMIERS
05 32 66 11 77

Une organisation unique au service du client !

Afin d'assurer une expérience irréprochable notamment en terme de respect des délais et de qualité de pose, le Groupe s'est doté d'un **service technique complet** qui assure, une fois la commande validée par le client, l'ensemble des tâches jusqu'à la pose de l'agencement.

Ce sont donc **de véritables spécialistes de chaque métier** qui vont se relayer afin que la promesse client soit tenue : assistante planification, métreur, contrôleur technique, service logistique, poseur qualifié et enfin assistante SAV. Le concepteur vendeur reste bien évidemment en appui de ces différents métiers et l'interlocuteur privilégié du client.

Cette organisation a fait ses preuves puisque sur l'année 2023, 500 clients audités par un organisme indépendant ont donné la **note de 9.3 sur 10 en recommandation**.



Dressing sur mesure



Image 3D aménagement sur mesure



Une offre unique et privilégiée pour les clients "Mon Patrimoine Neuf"

Fruit de la collaboration entre les deux groupes, les clients "Mon Patrimoine Neuf" bénéficieront d'une offre spécifique et permanente : **la TVA offerte sur les meubles sur l'ensemble de vos projets d'agencement (cuisine, salle de bain, dressings,...).**

Pour bénéficier de cette offre, il suffit de présenter le bon remis par "Mon Patrimoine Neuf". Ensuite, laissez vous guider à travers les étapes suivantes :

- 1 : Prise de RDV avec un conseiller
- 2 : Etude de votre projet en 3D
- 3 : Signature du Bon de Commande
- 4 : Métrés avec un technicien à l'approche de votre livraison avec Mon Patrimoine Neuf
- 5 : Pose et Réception de votre cuisine à S-2 de votre livraison

Ce partenariat est valable pour les projets en France (y compris la réunion) confiés aux magasins de Portet-sur-Garonne et Colomiers.



Terre d'Argile

Harmonie parfaite entre ville et nature

Bruguières 31150

Appartements & Maisons T5

Livraison prévisionnelle : 4^e semestre 2024



CARRERE



**Mon
Patrimoine
Neuf**

www.monpatrimoineneuf.fr