



**INVESTISSEMENTS  
LOCATIFS**



**PLACEMENTS  
INVESTISSEMENTS**



**RÉSIDENCES  
PRINCIPALES**



**PROGRAMMES  
IMMOBILIERS**



**RÉSIDENCES  
MEUBLÉES**



**ACHAT  
EN VEFA**



**FISCALITÉ**



**COURTAGE  
EN FINANCEMENTS**



**GESTION  
DE PATRIMOINE**



**Mon  
Patrimoine  
Neuf**

**TOUT SAVOIR SUR  
L'IMMOBILIER NEUF  
INVESTISSEMENT LOCATIF  
& RÉSIDENCE PRINCIPALE**



@monpatrimoine neuf.fr

Retrouvez notre actualité et  
l'ensemble de l'offre à la vente :  
**[www.monpatrimoine neuf.fr](http://www.monpatrimoine neuf.fr)**  
Site public & espace partenaires  
dédié aux professionnels.

## Ils nous ont fait confiance !

Chez Mon Patrimoine Neuf, **l'accompagnement n'est pas une option, c'est notre priorité !**  
**+ de 280 clients nous ont fait confiance : ils témoignent.**

### Noémie N.

Il y a 5 mois

Je recommande Mon Patrimoine Neuf. Très à l'écoute et très présente dans les différentes démarches. Merci beaucoup.

### Laure C.

Il y a 1 an

Monsieur Azoulay a su nous accompagner dans notre projet immobilier de A à Z. Nous sommes ravis de notre acquisition. Merci à vous.

### Benoit B.

Il y a 1 mois

Très belle expérience conclue par un magnifique achat. De très bons conseils et un suivi de bout en bout avec toujours beaucoup de sympathie et de sérieux. Merci et bravo à Emma Ithurria très professionnelle et d'une extrême gentillesse.

### Anaïs L.

Il y a 1 an

Une équipe professionnelle, un suivi personnalisé et de qualité. Ils proposent de nombreux produits qualitatifs.

### Nadou F.

Il y a 1 an

J'ai pour habitude de me méfier des avis, sont-ils vrais ou écrits par les copains ? Le mien est pourtant vrai. Une 1<sup>re</sup> rencontre avec Jonathan A. en septembre 2022.

Je visais un appartement dont je doutais sincèrement pouvoir un jour l'acheter. Jonathan me rassure "vous l'aurez, je suis là pour vous accompagner tout au long du projet".

Une écoute attentive et des conseils adaptés à mes souhaits. Une patience hors norme face aux nombreuses questions posées, une très belle rencontre. Professionnalisme et gentillesse sont les 2 termes qui caractérisent le mieux Jonathan.

Un grand Merci pour m'avoir permis d'y croire et de concrétiser mon projet.

### Marius L.

Il y a 2 mois

Je recommande vivement ! Je suis arrivé chez eux par hasard avec plus de questions que de certitudes et Lucas Brugnoli m'a accompagné et a su répondre complètement à mes attentes ! Merci à lui.

### Timothée L.

Il y a 2 mois

Très bonne expérience avec Mon Patrimoine Neuf pour ma première acquisition. Un service de qualité, on prend le temps de répondre à nos questions et on nous aiguille bien en fonction du besoin et des envies. Merci à Lucas Brugnoli, pour le très bon support. À la prochaine 😊

Prenez rendez-vous avec un conseiller  
**Mon Patrimoine Neuf :**

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

# Édito

Des temps forts, des temps durs, des temps résilients, telle est l'énigme proposée par la conjoncture actuelle !

De nature optimiste, arrêtons-nous deux secondes sur les solutions : aujourd'hui l'investissement immobilier se retrouve en ballottage entre une fin de loi d'aide à l'incitation pour l'investisseur locatif (fin de la Loi Pinel programmée) ou face à des opérations immobilières en souffrance ou avortées à cause d'une incapacité d'écoulement, que l'on pourra justifier par toutes les raisons de dégradations économiques et financières. Mais en ces temps de crise, seuls les orphelins de conseils seront perdus dans la nature. Nous retrouvons une multitude d'opportunités jamais revues pour certaines depuis 2004, soit depuis 20 ans !!

Dans cette 15<sup>e</sup> édition du Guide Immo Mon Patrimoine Neuf, vous découvrirez un contenu rédactionnel exceptionnel comprenant un dossier dédié à l'accession à la propriété, incluant toutes les explications et les éligibilités aux conventions d'aides de l'État et des collectivités.

Notre chapitre Investir avec une mise à jour complète des dernières publications fiscales de tous les dispositifs d'investissement patrimoniaux. Et pour finir une fine sélection de programmes immobiliers, reflets de prouesses architecturales et de qualité d'habitat encore jamais atteints à ce jour, d'emplacement exceptionnels et sans aucun doute, les meilleures opportunités de la période que nous traversons.

Ce 15<sup>e</sup>, aussi synonyme en terre de rugby d'une équipe complète et affûtée, à laquelle l'allusion n'est pas anodine ici, ne prendrait pas vie dans une si belle généalogie sans la participation de nos annonceurs toulousains que je remercie très chaleureusement. Ni sans le travail de notre XV féminin en charge de cet essai (Juliana et Joana) à qui je loue la grandeur émérite du succès de ce magnifique ouvrage. Le format a été revu à son fondamental originel, le contenu, l'organisation aussi et la pagination toute particulière qui en fait, une fois de plus, le plus beau manuel de la série dès sa sortie.

Nous sommes et resterons toujours des passionnés de ce métier qui sans exister nous destituerait de notre capacité à créer de la valeur. Amplifions les capitaux pour transmettre, pour notre sécurité, pour

notre souveraineté, pour notre indépendance, ne perdons pas cette liberté d'accéder à la grandeur de notre patrimoine.

En vous souhaitant une très belle lecture. Au plaisir de vous retrouver très vite dans notre sphère de clientèle ou de partenaire.

Jonathan AZOULAY



## Sommaire

### Mon Patrimoine Neuf n°15

Octobre 2024 › Mars 2025  
Guide Gratuit - Free guide



#### Mon Patrimoine Neuf :

Qui sommes-nous ? ..... P4  
Les étapes de l'acquisition  
chez Mon Patrimoine Neuf ..... P7



#### Dossier :

**Tout ce qu'il faut savoir  
sur l'immobilier neuf** ..... p8



#### Dossier :

**Accéder à la propriété** ..... p18



**Notre sélection de  
programmes immobiliers** ..... p32



**Dossier Investir** ..... p50



**MPN Interview : Joshua Palme**  
Saint-Agne Immobilier ..... p72

Le Guide Immo Mon Patrimoine Neuf®

est édité par Mercury Access SAS,  
8 rue de Soyuz 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



**Concevoir l'excellence,  
Bâtir votre patrimoine  
en confiance**

**Le réseau des conseillers  
qualifiés, immobilier  
neuf, réhabilité et  
prestige, courtage en  
financement, placements  
et investissements**



**Notre fondateur**  
Jonathan Azoulay

## Qui sommes- nous ?

Fondée en 2017, par Jonathan Azoulay, Mon Patrimoine Neuf® est une entreprise spécialisée dans la **commercialisation de biens immobiliers neufs**, collaborant avec un large réseau de promoteurs, architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs à l'échelle nationale.

Nous vous proposons des logements neufs de qualité dans votre région, que ce soit pour y **vivre** ou pour **investir**.

Notre réseau de vente est constitué de conseillers mandataires indépendants, de gestionnaires de patrimoine et d'agences immobilières, en pleine expansion sur tout le territoire national.

### Tout l'immobilier neuf dans votre région

Notre approche globale offre une vision complète, permettant de proposer des **solutions adaptées aux besoins spécifiques** de nos clients.

Notre **sélection rigoureuse** met en avant des biens immobiliers durables, responsables et sécurisés sur le long terme. Grâce à un **accompagnement constant**, nous assurons **la réussite des projets** et l'harmonie dans les investissements.

Nos valeurs reposent sur l'écoute et le partage d'une passion commune : la construction d'un patrimoine immobilier. De **l'optimisation des épargnes à la gestion des projets de vie**, nous anticipons les risques afin de garantir des perspectives de réussite sécurisées.

### Notre ADN



**GESTION DE  
PATRIMOINE**

✓ Des logements  
neufs de qualité  
dans votre région,  
pour y vivre ou  
pour investir.



**SPÉCIALISTE  
PRIMO-  
ACCESSION**



**SPÉCIALISTE  
INVESTISSEMENTS  
LOCATIFS**

### Nos solutions d'accompagnement clientèle



**le Courtage**  
Courtage en  
financement  
bancaire



**la Gestion**  
Service de gestion  
de patrimoine et de  
fortune

Nous avons développé ses services dans le but d'accompagner au mieux nos clients, dans tout le processus d'acquisition de leur logement, pour de la résidence principale ou de l'investissement locatif. Notre accompagnement permanent garanti le succès des réalisations et l'harmonie dans les investissements de nos clients.

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.

### Quelques dates

2017



Création de  
**Mon Patrimoine Neuf®**

2019



Création du **Guide Immo**  
spécialisé en Immobilier Neuf  
par Mon Patrimoine Neuf

2021  
2022



Le guide Mon Patrimoine Neuf  
est récompensé aux Trophées

**2021 : 2<sup>e</sup> meilleur magazine  
d'information réalisé par  
un organisme privé**

**2022 : 4<sup>e</sup> meilleur magazine  
d'information réalisé par  
un organisme privé**

2023



Ouverture de  
**Mon Patrimoine Neuf®**  
en **franchise**

✓ **Un conseil en gestion de patrimoine  
spécialisé sur l'immobilier**

✓ **Une offre de biens immobilier  
pré-sélectionnée de haute qualité**

✓ **Présence dans les meilleurs  
secteurs d'investissements français**



**05 34 310 326  
06 37 93 05 63**

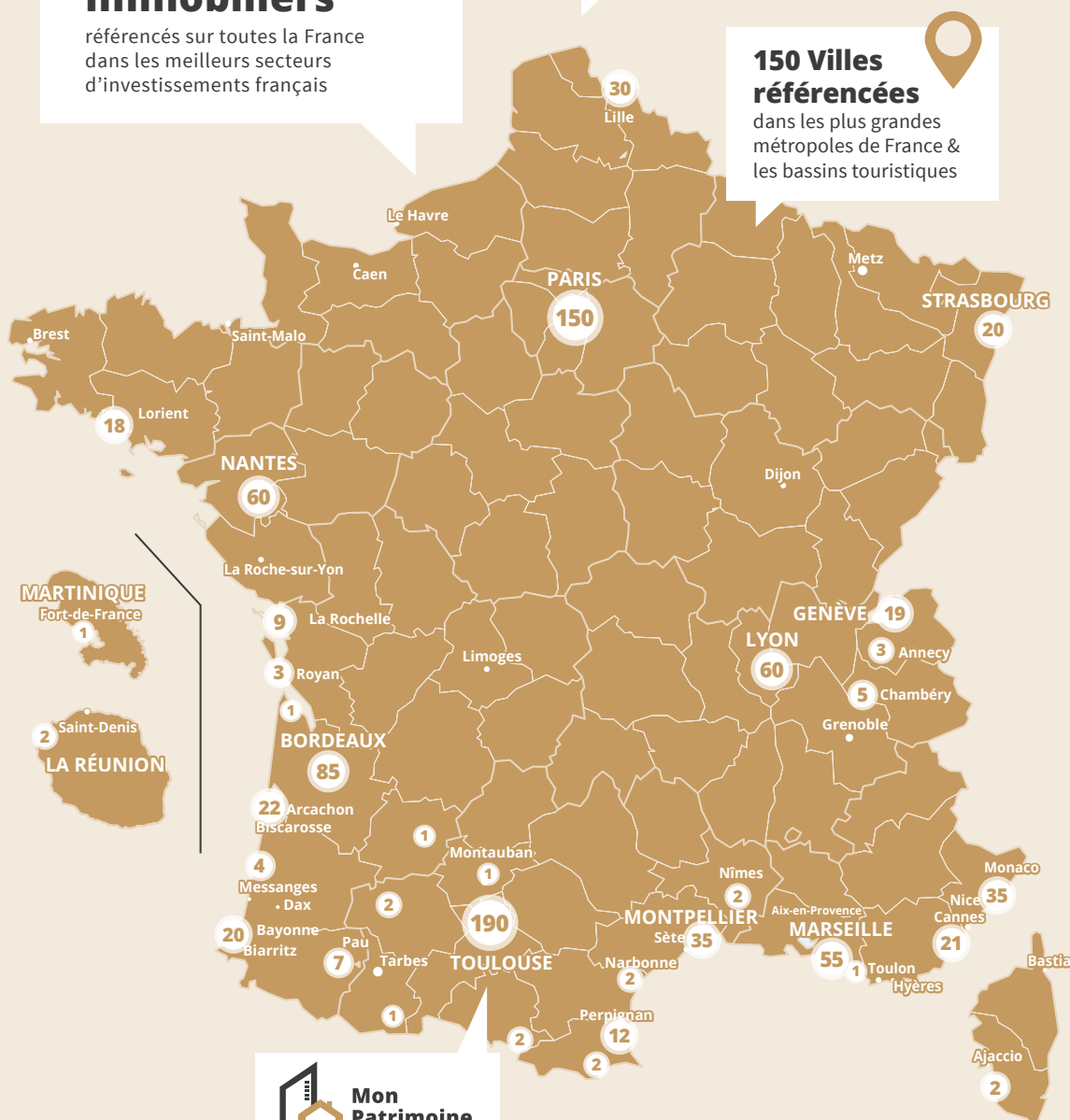
contact@monpatrimoine neuf.fr  
www.monpatrimoine neuf.fr

## Une offre de biens de qualité avec + de 1300 programmes immobiliers

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

+ de 280 clients nous ont fait confiance pour leur projet immobilier

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



**Mon Patrimoine Neuf**  
Siège social  
Toulouse

## Les étapes d'acquisition chez Mon Patrimoine Neuf

Nous vous accompagnons à chaque étape de votre acquisition immobilière : de la sélection du logement répondant à vos critères jusqu'à la livraison de votre bien.

1



**Rendez-vous avec un conseiller spécialisé**

*Rendez-vous de découverte*

Le rendez-vous de découverte permet de recueillir vos critères de recherche (la typologie recherchée, le/les secteur(s) de recherche, votre budget) afin de vous trouver LE bien idéal !

2



**2<sup>e</sup> Rendez-vous avec votre conseiller**  
*Rendez-vous de présentation*

Nos conseillers, experts dans leur domaine, vous dénichent les meilleurs logements correspondant à vos critères.

3



**Signature du contrat de réservation**

*Finis les recherches !*

Vous avez enfin trouvé le bien que vous recherchez. En signant le contrat de réservation, vous vous engagez à acquérir ce logement.

4



**Constitution de votre financement**

*Montage financier*

Si vous avez besoin d'un crédit immobilier pour acheter votre futur logement, le conseiller peut vous mettre en relation avec nos partenaires courtiers.

5



**Signature de l'acte authentique chez le notaire**

*BRAVO : Vous êtes propriétaire !*

Vous passez chez le notaire pour réaliser la signature de votre acquisition. Vous devenez propriétaire !

6



**Livraison de votre logement**

*Bonne installation !*

Vous recevez les clés de votre logement. Il est temps d'emménager !





## Les avantages d'acquérir un logement neuf aux dernières normes

### Bien-être et confort Mieux vivre dans son logement

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

### Valorisation des logements neufs

- Durabilité de la valeur des DPE A et B
- Pas de travaux à prévoir

### Biodiversité et nature Mieux vivre dans sa résidence

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

### Des avantages fiscaux

- Pinel + en DPE A ou B
- Incitation fiscale sur les logements vertueux
- Allègement fiscal sur l'accession à la propriété sous conditions

### Empreinte réduite Mieux vivre dans sa ville

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

### Des dépenses énergétiques maîtrisées

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



# Dossier Tout ce qu'il faut savoir sur l'immobilier neuf

## SPÉCIFICITÉS, AVANTAGES & GARANTIES

- L'achat en Vefa ..... p12
- Les garanties de l'achat en VEFA ..... p14
- Zonage A, B, C ..... p15
- Les avantages de l'immobilier neuf ..... p16
- Immobilier neuf et enjeux environnementaux ..... p18
- Les normes environnementales dans le neuf ..... p19



# L'achat en Vefa

(VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)

L'achat en VEFA 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** : Réalisateur et assembleur du projet.
- **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. Il 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) réservataire(s) ; informations sur le/les bien(s) réservé(s) ; financement ; désignation 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, sismicité, 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 financement 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.



## Les 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
<b>Vices tât apparus</b> (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. <i>Ex. : poignée de porte défectueuse...</i>
<b>Parfait achèvement</b>	→ 1 an	→ « Réception »	→ 1792-6 Code civil	Tout défaut apparent dans la première année d'utilisation. <i>Ex. : mitigeur défectueux.</i>
<b>Isolation phonique</b>	→ 1 an	→ « Prise de possession »	L-111-11 C.C.H. *	<i>Ex. : entente anormale d'un voisin...</i>
<b>Bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables</b>	→ 2 ans	→ « Réception »	1792-3 Code civil	Éléments qui se détachent du bâti. <i>Ex. : cuisine, salle de bain, chaudière...</i>
<b>Dommages</b> 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	<i>Ex. : dalles béton, toiture, façade...</i>

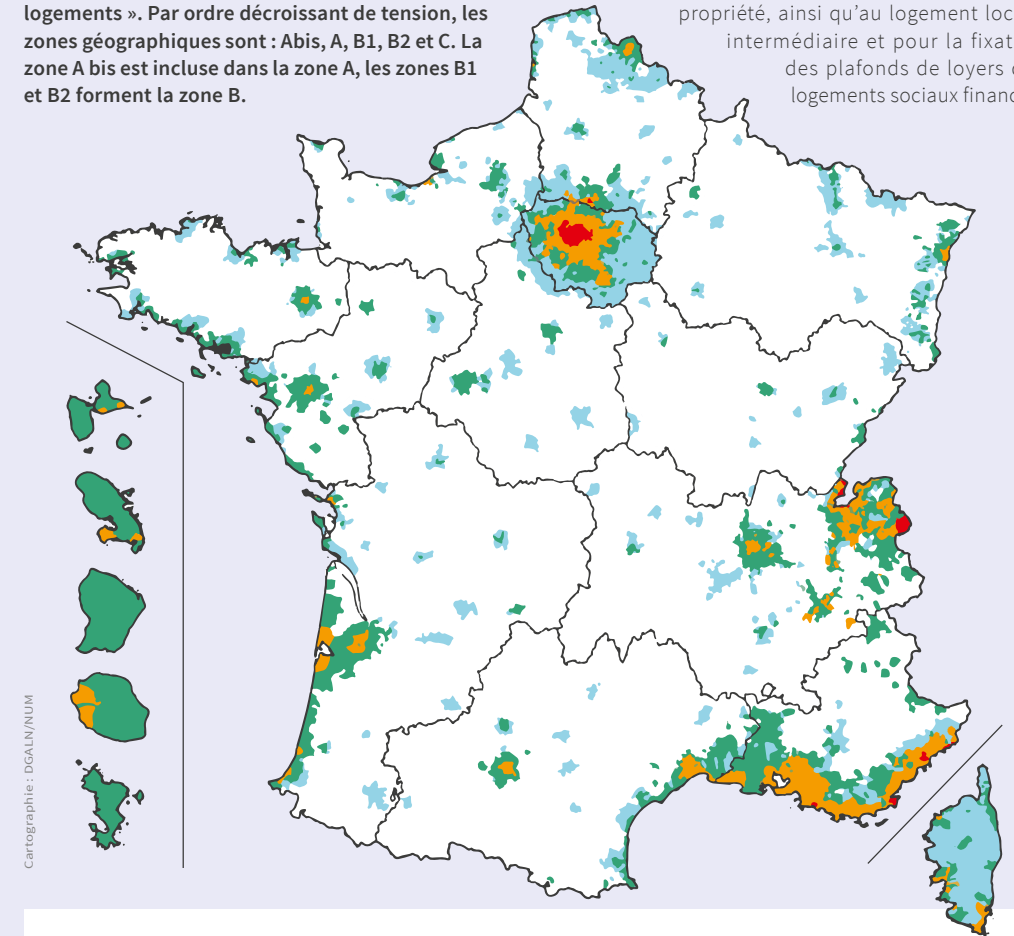
## Zonage A, B, C

Arrêté du 05 juillet 2024

Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ». Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : Abis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.

### Utilisation

Le zonage ABC est notamment utilisé pour le périmètre d'éligibilité et pour les barèmes applicables (plafonds de loyer et/ou de ressources) aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, ainsi qu'au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés.



Cartographie : DGALN/NUM

**Zone A bis :** comprend Paris, 97 autres communes d'Île-de-France situées dans l'Essonne, les Yvelines, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne et le Val-d'Oise ainsi que 26 communes en Province situées dans l'Ain, les Alpes-Maritimes, les Bouches-du-Rhône, l'Oise, la Haute-Savoie et le Var.

**Zone A :** agglomération de Paris (dont la zone Abis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes (ex. : Lille, Strasbourg, Lyon, Marseille, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Nantes et Rennes) et 10 communes des départements d'outre-mer où les loyers et les prix des logements sont très élevés.

**Zone B1 :** Comprend certaines grandes agglomérations et certaines communes où les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone Abis ou A, des villes tendues de Province, et les communes des départements d'outre-mer non classées en zone A.

**Zone B2 :** Villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zones Abis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1.

**Zone C :** reste du territoire.



# Les avantages de l'immobilier neuf

Acheter un logement neuf, c'est profiter d'un bien de qualité, peu énergivore et directement habitable, sans avoir à réaliser de travaux. Mais, ce ne sont pas les seuls avantages. Mon Patrimoine Neuf vous explique les avantages d'acheter un logement neuf.

Des frais de notaires réduits	<p>Les frais de notaires sont réduits pour l'achat d'un bien immobilier neuf, quel que soit le but de votre achat (résidence principale, résidence secondaire ou bien un investissement locatif).</p> <p>Ils sont de <b>2,5 % du prix d'achat du bien contre 7,5 %</b> environ pour de l'achat ancien.</p> <p><i>Par exemple, pour l'achat d'un appartement 2 pièces de 207 000 € :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>→ Achat d'un bien neuf ≈ 5 175 € de frais d'acquisition</li><li>→ Achat d'un bien ancien ≈ 16 146 € de frais d'acquisition</li></ul>
Une exonération partielle de la taxe foncière	<p>Lorsque vous effectuez un achat en VEFA, vous pouvez être partiellement exonéré de la taxe foncière, <b>selon les communes, les deux premières années d'occupation.</b></p>
Des prêts pour aider à l'accession	<p>L'État met en place des aides financières pour <b>faciliter le premier achat immobilier</b> pour des personnes aux revenus intermédiaires.</p> <p><i>Par exemple, vous avez : Le Prêt à Taux Zéro (PTZ), Le Prêt Action Sociale (PAS), Le Prêt Conventionné (PC), Le Prêt Action Logement,...</i></p>
Des dispositifs d'aide à l'accession permettant de bénéficier de prix réduits	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>→ La TVA réduite à 5.5%</li><li>→ Le Bail Réel Solidaire (BRS)</li><li>→ L'Accession à Prix Maîtrisés (APM)</li></ul>
Des avantages fiscaux	<p>Acheter un bien immobilier neuf vous permet de bénéficier de dispositifs fiscaux favorisant la rentabilité de votre investissement, tout en vous offrant la possibilité de réduire et d'optimiser votre fiscalité.</p>

Un logement de qualité	<p><b>Un logement normé et labellisé</b></p> <p>La construction de logement neuf est encadrée par des normes environnementales pour garantir une qualité du bâti et de tranquillité pour les années à venir. En effet, plus votre futur logement est certifié et labellisé et moins vous aurez de risques de malfaçons et vous assure un logement de qualité en respect avec son environnement pour une meilleure qualité de vie.</p> <p><b>Un logement économe</b></p> <p>Les certifications se font également sur le respect de normes environnementales obligatoires pour toutes les constructions neuves. Ces normes garantissent un respect écologique avec des matériaux innovants et de grande qualité, qui répondent aux exigences strictes en termes de performances énergétiques.</p>
Aucun travaux à prévoir : un logement clé en main	<p>Lorsque vous achetez un bien immobilier neuf, vous avez la certitude qu'aucuns travaux ne seront nécessaires pendant plusieurs années. Le logement est livré clé en main, conformément aux matériaux et équipements que vous avez choisis avec le promoteur.</p> <p>Si des défauts sont constatés lors de la remise des clés, vous pouvez exiger des réparations. Cela relève de la garantie de parfait achèvement, obligatoire pour toute construction neuve.</p>
Un logement répondant à vos besoins	<p>Les logements neufs sont conçus pour répondre à tous les besoins, avec une grande praticité et bien agencés qui s'adaptent à votre style de vie. Vous pourrez choisir les finitions, tel que pour le sol, la peinture, la disposition de l'intérieur : vous bénéficiez d'un logement sur-mesure.</p>
Un logement garanti	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ La garantie des vices tât apparus</li><li>✓ La garantie de parfait achèvement</li><li>✓ La garantie d'isolation phonique</li><li>✓ La garantie de bon fonctionnement des équipements (garantie biennale)</li><li>✓ L'assurance dommage ouvrage</li></ul> <p><i>Cf* tableau des garanties</i></p>
Se constituer un patrimoine durable	<p>L'immobilier demeure un investissement fiable, avec une valeur qui tend à croître sur le long terme. Acquérir un logement neuf, sans besoin de rénovation et offrant une excellente performance énergétique, facilitera sa revente tout en permettant de réaliser une plus-value. De surcroît, investir dans l'immobilier vous permettra de bâtir un patrimoine durable, que vous pourrez ensuite transmettre.</p>





# Immobilier neuf et enjeux environnementaux

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 de nouvelles exigences, normes et réglementations pour préserver la planète.

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

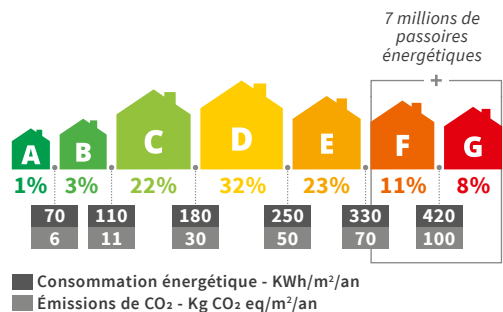
Cette réglementation repose sur une transformation progressive des techniques de construction et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de réduire l'impact carbone. Elle vise trois objectifs :

- 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.

## Des DPE plus performants

Le gouvernement a mis en place la Loi Climat et Résilience en 2021, qui interdit de louer ou de vendre des logements trop énergivores, dit « passoire thermique », des logements qui sont très mal isolés et qui favorisent ainsi le gaspillage de chauffage et d'énergie.

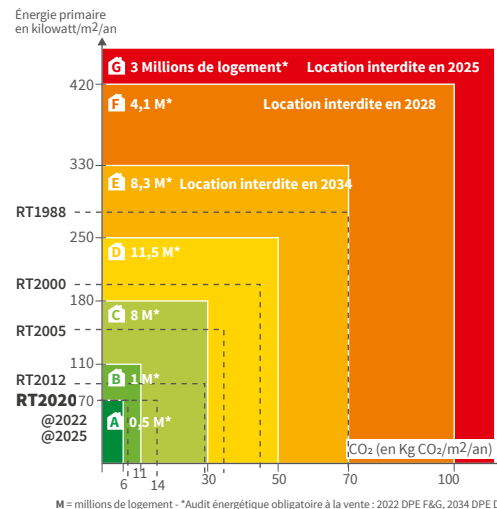
Aujourd'hui, en France, on compte 7 millions de passoires énergétiques (classes F et G) :



Un calendrier a été mis en place afin de réduire la proportion de logements dont la consommation d'énergie dépasse 450 kWh par an et par m². Il permettra d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux de rénovations énergétiques pour pouvoir louer leurs appartements. Le calendrier se déroule en 5 étapes sur 12 ans :

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 deux 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.

## DPE, normes, RT et RE2020



# Les normes environnementales dans l'immobilier 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.

<b>BBC</b> Bâtiment Basse Consommation 	Label environnemental basé sur la réduction de la consommation énergétique. Son seuil est fixé à 50 kWh/m²/an en moyenne.	<b>E+C-</b> Bâtiment à Énergie positive et réduction du Carbone 	Il est attribué aux constructions neuves qui produisent plus d'énergie qu'elles n'en consomment.
<b>RT 2012</b> Réglementation Thermique 2012 	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.	<b>Le label BEPOS</b> 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.
<b>RE 2020</b> Réglementation environnementale 2020 	La RE2020, rentrée en vigueur depuis 2022, est une réglementation environnementale émergeant de la volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment. Elle repose sur une transformation progressive des techniques de construction et des solutions énergétiques.	<b>Biodiversity®</b> 	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.
<b>Le label HPE</b> 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.	<b>La certification NF Habitat</b> 	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.
<b>Le label THPE</b> 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.	<b>La certification NF habitat HQE</b> 	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.



Bâissez un avenir :

**Devenez  
propriétaire  
en toute  
tranquillité**



**Mon  
Patrimoine  
Neuf**

Accession  
à la propriété

Chez Mon Patrimoine Neuf, un conseiller vous accompagne à chaque étape de votre acquisition immobilière : de la sélection du logement répondant à vos critères jusqu'à la livraison de votre bien.



CHERCHER



FINANCER



ADMINISTRER



AMÉNAGER



**Prendre rendez-vous  
avec un conseiller :**

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



## **Dossier Accéder à la propriété**

Les fiches Mon Patrimoine Gestion ont été créées pour vous permettre de mieux appréhender les fondamentaux de l'immobilier. Dans cette partie, retrouvez les prêts et les dispositifs d'aides à l'accession.

### **Les prêts dédiés à l'accession**

→ Le Prêt à Taux Zéro .....	p20
→ Le Prêt d'Accession Sociale (PAS) .....	p22
→ Le Pass Accession Toulousain (PAT) .....	p23
→ Le Prêt Conventionné (PC) .....	p24
→ Le Prêt Action Logement .....	p25
→ Tableaux récapitulatifs des prêts dédiés à l'accession .....	p26

### **Les aides à l'accession**

→ L'Accession à Prix Maîtrisé (APM) .....	p27
→ La TVA réduite à 5,5% .....	p28
→ Le Bail Réel Solidaire (BRS) .....	p29
→ Tableaux récapitulatifs des aides à l'accession .....	p30

<b>Questions Réponses acquéreurs</b> .....	p31
--	-----



## LES PRÊTS DÉDIÉS À L'ACCESSION

# Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)

**Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt aidé par l'État permettant aux personnes aux revenus intermédiaires d'acquérir une 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<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> catégorie (incapacité absolue de travailler), ou percevoir l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH).
- 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 PTZ

Pour bénéficier du PTZ, il faut percevoir des revenus inférieurs à un plafond qui dépend de la localisation de votre futur logement et du nombre de personnes occupant ce logement

**L'année de référence pour les plafonds de revenus est l'année N-2** (l'avant-dernière précédant l'offre) :

#### Revenu fiscal de référence PTZ (année N-2)

Nombre de personnes du 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 €

### Le Prêt à Taux Zéro prolongé jusqu'en 2027

Afin de continuer à accompagner les primo-accédants à la propriété, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est prolongé depuis avril 2024 et jusqu'en 2027. Il 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.

### 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 :

- 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 € par ménage,

→ La création d'une quatrième tranche de revenus (entre 37 000 € et 49 000 € par an) pour des ménages actuellement non éligibles au PTZ, avec une quotité d'opération finançable de 20 %, soit en moyenne 5 000 € 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 €.

Éligibilité selon la zone géographique	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%			

### Zone géographique du PTZ en Haute-Garonne

→ **Zone A** : Toulouse, Blagnac, Colomiers, Labège, L'Union

→ **Zone B1** : Aucamville, Aussonne, Auzeville-Tolosane, Auzielle, Balma, Beaupuy, Beauzelle, Belberaud, Brax,

Bruguères, Castanet-Tolosan, Castelnau, Castelmaurou, Cépet, Cornebarrieu, Cugnaux, Daux, Deyme, Eaunes, Escalquens, Fenouillet, Fonbeauzard, Fonsorbes, Fontenilles, Frouzins, Gagnac-sur-Garonne, Gratentour, La Salvetat-Saint-Gilles, Labarthe-sur-Lèze, Labastide-Saint-Sernin, Labège, Lacroix- Falgarde, Lapeyrouse-Fossat, Launaguet, Lauzerville, Lèguevin, Lespinasse, 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

### Montant pris pour base de calcul du PTZ depuis 1<sup>er</sup> 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 €



### Calculer son PTZ

Le montant du PTZ est calculé en fonction du coût total de l'opération immobilière, mais il est limité par un plafond qui varie selon la zone géographique et la taille du ménage.

En résumé, pour calculer son prêt à taux zéro il vous suffit de renseigner les informations suivantes :

- la zone géographique où se trouve votre logement (département et ville)
- Le nombre de personne destinées à occuper ce logement
- Votre revenu fiscal de référence N-2
- Le prix d'achat du logement
- Le type de projet (achat neuf ou ancien)

### Simulez votre prêt à taux zéro

<https://monpatrimoine neuf.fr/simulateur-de-pre-a-taux-zero>





## LES PRÊTS DÉDIÉS À L'ACCESSION

# Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)

**Le Prêt d'Accession Sociale (PAS) est un crédit immobilier avec un taux d'intérêt plafonné, destiné aux personnes dont les revenus respectent les critères d'éligibilité.**

### Que permet de financer un Prêt d'Accession Sociale ?

Il peut être utilisé pour financer les opérations suivantes :

- L'achat d'un terrain et la construction d'un logement sur ce terrain,
- L'acquisition d'un logement neuf,
- L'achat d'un logement ancien, ainsi que d'éventuels travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie. Si des travaux sont réalisés, leur montant doit être d'au moins 4 000 €, et le logement doit avoir été construit il y a au moins 10 ans.

**Pour financer des travaux d'un montant minimum de 4 000 €, le prêt PAS permet également de financer :**

- Des travaux visant à améliorer la performance énergétique de votre logement (travaux d'économie d'énergie),
- L'agrandissement de votre logement par extension ou surélévation,
- La transformation d'un local non destiné à l'habitation en logement,
- L'adaptation de votre logement aux besoins liés au handicap.

### Le PAS ne peut pas financer les frais suivants :

- × Les frais de notaire, qui incluent la rémunération du notaire, ainsi que les taxes et frais au profit des collectivités publiques, de l'État et d'autres intervenants,
- × Les frais d'hypothèque,
- × Les frais de traitement du dossier de demande de prêt,
- × Éventuels frais d'achat de meubles pour équiper le logement.

### Les avantages du PAS

- + Le taux d'intérêt est plafonné,
- + Les frais de dossier de la demande de prêt sont plafonnés,
- + Les honoraires du notaire sont réduits,

- + Le prêt doit être garanti par une sûreté réelle (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers), mais cette garantie est exonérée des taxes de publicité foncière,
- + Cumulable avec d'autres prêts aidés (Prêt à Taux Zéro, Prêt Accession Action Logement...).

### Les conditions pour bénéficier du PAS :

Le logement doit devenir **votre résidence principale** et vous devez **l'occuper au moins 8 mois par an** (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure)

Vous devez l'habiter **au plus tard 1 an après la fin des travaux ou l'achat**. Ce délai peut être de 6 ans maximum lorsque ces 2 conditions sont réunies :

- Vous habitez le logement à partir de votre départ à la retraite
- Jusqu'à cette date, le logement est mis en location en respectant des règles spécifiques.

### Vous devez respecter le plafond de ressources d'éligibilité suivant :

Revenus à ne pas dépasser pour obtenir un PAS

Nombre de personnes à loger	ZONE A et A BIS	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1 pers.	49 000 €	34 500 €	31 500 €	28 500 €
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 €

### Le montant et la durée du remboursement du prêt

- Le montant du prêt est de **minimum 4 000 €**.
- La durée du prêt peut varier **de 5 à 30 ans**.
- Le contrat de prêt peut stipuler que cette durée peut être ajustée, soit pour être réduite, soit pour être prolongée, jusqu'à un maximum de 35 ans.



## LES PRÊTS DÉDIÉS À L'ACCESSION

# Le Pass Accession Toulousain (PAT)

**En octobre 2016, en remplacement de l'aide « Premier Logement », la municipalité de Toulouse a mis en place le « Pass Accession Toulousains » (PAT) pour faciliter l'achat d'une résidence principale.**

**Exclusivement réservé à la ville et à ses habitants, l'objectif est de proposer des prestations de qualités aux toulousains ainsi que les aides adéquates pour leurs projets immobiliers.**

séparées ou divorcées peuvent bénéficier du PAT même si elles ont déjà été propriétaires

- Avoir des ressources ne dépassant pas les plafonds du revenu fiscal de référence : ces plafonds seront révisés en fonction de ceux retenus par décret à compter du 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

### Le plafond des ressources :

Composition du ménage	Revenu fiscal Annuel	Montant du PAT	
		Logement ancien	Logement neuf
1 pers.	49 000 €	Ancienneté Logement > ou = 5 ans 6 000 €	Uniquement dans les limites des quartiers prioritaires inscrits au contrat de ville 10 000 €
2 pers.	73 500 €		
3 pers.	88 200 €		
4 pers.	102 900 €		
5 pers.	117 600 €		
6 pers.	132 300 €		
7 pers.	147 000 €		
8 pers. et +	161 700 €		

### Un prêt à taux 0%, complémentaire.

Ce dispositif, prêt à taux 0%, remboursable sur 10, 12 ou 15 ans, est un prêt complémentaire.

Il doit être cumulé avec un prêt principal auprès d'une banque, vous ne pouvez donc pas financer l'intégralité de votre résidence principale avec la Pass Accession Toulousains.

Cependant, vous pouvez en bénéficier simultanément avec d'autres prêts aidés comme le PTZ (Prêt à Taux Zéro).

### Montant du prêt

- 6 000 € pour une acquisition dans le parc ancien de plus de cinq ans sur l'ensemble du territoire communal
- 10 000 € pour une acquisition dans le parc neuf dans les limites des quartiers prioritaires, limites inscrites dans le Contrat de Ville

### Les conditions d'attribution

- Être primo-accédants, dans l'ancien sur l'ensemble du territoire de la commune de Toulouse ou le neuf dans les limites des quartiers prioritaires inscrits au contrat de ville
- Résider sur la commune de Toulouse le jour du dépôt de la demande de prêt
- Respecter un taux d'endettement inférieur ou égal à 33% incluant l'aide de la Mairie de Toulouse et l'assurance
- Avoir obtenu un prêt bancaire
- Les personnes handicapées ainsi que les personnes

### Pour en bénéficier, il faudra s'engager à :

- Occuper le logement à titre de résidence principale pendant toute la durée du prêt, sous peine de remboursement immédiat.
- Adhérer à une assurance de groupe souscrite par la Ville de Toulouse ou à une assurance personnelle.



**le Courtage**  
par Mon Patrimoine Neuf

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





## LES PRÊTS DÉDIÉS À L'ACCESSION

# Le Prêt Conventionné (PC)

Le Prêt Conventionné (PC) est un crédit destiné aux primo-accédants, accordé sans condition de revenus pour l'achat de la résidence principale. Ce prêt offre aux ménages un taux d'intérêt plafonné pour un logement neuf, un logement ancien (avec ou sans travaux) ou un logement en cours de construction.

### Les opérations immobilières concernées

- ✓ L'achat de votre résidence principale, qu'elle soit neuve ou ancienne (avec ou sans travaux),
- ✓ La construction de votre maison, quelle que soit la zone d'habitation,
- ✓ L'achat d'un logement ancien destiné à la location (sous certaines conditions),
- ✓ Des travaux dans votre logement occupé.

Votre acquisition doit devenir  **votre résidence principale au plus tard un an après**  l'achèvement des travaux ou l'achat.

### Les avantages

- Le taux d'intérêt est plafonné.
- Il est accessible sans condition de revenus, et tout futur acquéreur peut déposer un dossier auprès d'un établissement de crédit agréé par l'État.
- Il peut être utilisé pour financer des travaux d'économie d'énergie ou l'agrandissement de l'habitation.
- Ce prêt est cumulable avec d'autres prêts avantageux, tels que le prêt d'accession sociale ou le prêt à taux zéro.
- La durée de remboursement peut s'étendre jusqu'à 30 ans.

### Montant et taux du prêt conventionné

Proposé par tous les établissements de crédit et les banques ayant signé une convention avec l'État, le prêt conventionné peut financer l'intégralité de l'opération, à l'exception des frais de notaire. Le taux d'intérêt peut être "fixe", "variable" ou "modulable" (combinaison d'un taux fixe et d'un taux variable).

Les taux du prêt conventionné sont plafonnés, comme ceux du prêt d'accession sociale, et peuvent être consultés sur le site du Service-public.

### Durée du prêt conventionné

- La durée de remboursement varie entre 5 et 30 ans.
- Il est possible de raccourcir cette durée ou de l'étendre jusqu'à un maximum de 35 ans.

### Louer un bien financé par un prêt conventionné ?

Vous pouvez mettre le logement en location dans les 6 ans suivant la date de versement du prêt, à condition de vous trouver dans l'une des situations suivantes :

- Le logement deviendra votre résidence principale au moment de votre départ à la retraite, prévu dans moins de 6 ans (soit moins de 12 ans après le versement du prêt).
- Vous êtes en mobilité professionnelle, et la distance entre votre nouveau lieu de travail et le logement financé est d'au moins 50 km ou équivaut à un trajet d'au moins 1h30.
- Vous êtes en instance de divorce ou mettez fin à votre PACS.
- Vous êtes en situation d'invalidité ou d'incapacité et titulaire d'une carte d'invalidité.
- Vous êtes au chômage depuis plus d'un an, situation confirmée par votre inscription à Pôle Emploi.

Vous devez également respecter certaines conditions de mise en location :

- La durée totale du bail ne doit pas excéder 6 ans.
- Le logement doit être la résidence principale du locataire et ne peut pas servir de logement de fonction, de location saisonnière ou de résidence secondaire.
- Le loyer doit respecter le plafond applicable aux logements sociaux (type PLS).
- Les ressources du locataire, au moment de la signature du bail, ne doivent pas dépasser le plafond de ressources pour un logement social de type PLS.



## LES PRÊTS DÉDIÉS À L'ACCESSION

# Le Prêt Action Logement

Le prêt d'accession finance l'acquisition d'un logement neuf (VEFA et PSLA), en Bail Réel Solidaire (BRS), ainsi que dans l'ancien dans le cadre de la vente HLM, et permet également la construction de votre maison.

Il est destiné aux salariés des entreprises du secteur privé cotisant à Action Logement (un prêt spécifique, le prêt agri-accession, est disponible pour les salariés du secteur agricole).

### Les avantages

- Prêt à taux fixe avantageux
- Cumulable, sous conditions, avec le prêt travaux Action Logement
- Sans frais de dossier, ni de garantie ou de caution

### Un financement à faible taux d'intérêt

- Montant maximum du prêt : 30 000 €,
- Durée du prêt : libre, dans la limite de 25 ans,
- Taux d'intérêt nominal annuel : taux fixe de 1 %(1) (hors assurance obligatoire).

### Durée du prêt conventionné

- La durée de remboursement varie entre 5 et 30 ans.
- Il est possible de raccourcir cette durée ou de l'étendre jusqu'à un maximum de 35 ans.

### Qui peut bénéficier du Prêt d'Accession Action Logement ?

### Conditions relatives au logement

- Le logement doit constituer la résidence principale du ménage.
- Les logements doivent être construits ou acquis sur le territoire métropolitain ou dans les DROM.
- Pour les opérations de construction ou d'acquisition d'un logement neuf, les logements doivent respecter des conditions de performance énergétique conformes aux articles R. 172-1 à R. 172-9 du CCH (Réglementation Environnementale RE 2020) ou aux articles R. 162-1 à R. 162-4 du CCH dans les DROM (Réglementation Thermique, Acoustique et Aération).

- Pour l'acquisition d'un logement vendu par un organisme de logement social dans le cadre de la vente HLM, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du logement doit être compris entre A et E.

### Conditions relatives au demandeur

- Être salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole comptant 10 employés ou plus.
- Respecter les plafonds de ressources.
- Acquérir sa résidence principale pour la première fois ou ne pas avoir été propriétaire au cours des 10 dernières années.
- Rembourser par anticipation les prêts Action Logement en cours (y compris l'AVANCE LOCA-PASS®) liés à la précédente résidence principale, avant de contracter un nouveau prêt pour le logement.

### Le plafond de ressources d'éligibilité

Catégories de ménage	Zone A bis	Zone A	ZONE B1	Zone B2 et C	DROM
1 personne seule	43 475	43 475	35 435	31 892	31 589
2 personnes sans personne à charge	64 976	64 976	47 321	42 588	42 186
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge	85 175	78 104	56 905	51 215	50 731
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge	101 693	93 556	68 699	61 830	61 243
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge	120 995	110 753	80 816	72 735	72 044
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge	136 151	124 630	91 078	81 971	81 192
Par personne supplémentaire	+15 168	+13 886	+10 161	+9 142	+9 063



## Tableaux récapitulatif des prêts dédiés à l'accession

LES PRÊTS À L'ACCESION	CONDITIONS À RESPECTER	LES AVANTAGES
<b>Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)</b> • 25 ans maximum • cf. Calcul du montant page ...	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ne pas avoir été propriétaire durant les 2 années précédant le prêt.</li><li>▶ Acheter pour une résidence principale.</li><li>▶ Respecter les plafonds de ressources.</li><li>⚠ Le PTZ ne peut constituer qu'une partie du montant de l'opération financière.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Financer jusqu'à 50% du prix du logement.</li><li>+ Cumulable avec d'autres prêts.</li></ul>
<b>Le Prêt Action Logement</b> • 30 000 € maximum	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Être salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole comptant 10 employés ou plus.</li><li>▶ Respecter les plafonds de ressources.</li><li>▶ Acquérir sa résidence principale pour la première fois ou ne pas avoir été propriétaire au cours des 10 dernières années.</li><li>▶ Le logement doit constituer votre résidence principale.</li><li>▶ Pour les opérations de construction ou l'acquisition d'un logement neuf, les logements doivent respecter des conditions de performance énergétique (voir l'article page 25).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Prêt à taux fixe avantageux</li><li>+ Cumulable, sous conditions, avec le prêt travaux Action Logement</li><li>+ Sans frais de dossier, ni de garantie ou de caution</li></ul>
<b>Le Prêt Action Social (PAS)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Le logement doit devenir votre <b>résidence principale</b> et vous devez l'occuper <b>au moins 8 mois par an</b> (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).</li><li>▶ Vous devez l'habiter <b>au plus tard 1 an après la fin des travaux ou l'achat</b>. Ce délai peut être de 6 ans maximum sous certaines conditions.</li><li>▶ Respecter le <b>plafond de ressources d'éligibilité</b>.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Financer la totalité de l'opération immobilière</li><li>+ Taux d'intérêt plafonné</li><li>+ Honoraires notaire réduits</li><li>+ Cumulable avec d'autres prêts aidés (Prêt à Taux Zéro, Prêt Accession Action Logement...).</li></ul>
<b>Le Prêt Conventionné (PC)</b> • De 5 à 30 ans • Pas de montant maximum	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Acquérir votre résidence principale, <b>qu'elle soit neuve ou ancienne</b> (avec ou sans travaux)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Taux d'intérêt plafonné</li><li>+ Sans condition de revenus</li><li>+ Cumulable avec d'autres prêts avantageux</li></ul>
<b>Le Pass Accession Toulouse</b> • 15 ans maximum • 6 000 € maximum	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Être primo-accédants et résider sur la commune de Toulouse le jour du dépôt de la demande de prêt.</li><li>▶ Les personnes handicapées ainsi que les personnes séparées ou divorcées peuvent bénéficier du PAT même si elles ont déjà été propriétaires.</li><li>▶ Respecter le plafond de ressources d'éligibilité.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Prêt à Taux 0%</li><li>+ Cumulable avec d'autres prêts avantageux</li></ul>



### LES AIDES À L'ACCESION

## L'Accession à Prix Maîtrisé (APM)

Dispositif d'Accession Sociale pour faciliter l'accès à la propriété, L'Accession à Prix Maîtrisé offre de réels avantages pour les 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

Pour les familles aux revenus intermédiaires : 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 du 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.

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 (caves, celliers, combles, balcons, vérandas et terrasses).

### Tableau de plafonds de revenus :

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 €	44 100 €	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 €

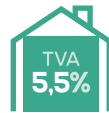
\* Nombre de personnes destinées à occuper le logement

### 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 € / m<sup>2</sup> jusqu'à fin d'année 2024, soit un gain d'environ 20 % par rapport aux 3 682 € / m<sup>2</sup> constaté en moyenne sur le marché. Le prix risque d'être re-évalué en début d'année 2025.**





## LES AIDES À L'ACCESSION

# 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% **uniquement pour sa résidence principale**, sous certaines conditions, notamment géographique et financière.

### Les conditions pour en bénéficier

- **Acquérir un bien neuf** ou en cours de construction.
- **Le logement doit se situer en zone ANRU**  
L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU, créé en 2004, 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**.
- **Occuper le logement acheté durant 10 ans en tant que résidence principale**. Si l'acquéreur quitte le logement avant les 10 ans écoulés, il doit rembourser la différence entre la TVA réduite et la TVA à 5,5 sauf dans certaines situations (un décès, une mobilité professionnelle, une longue période de chômage...).
- **Ne pas dépasser un plafond de revenus en N-2**. (cf. tableau)

### Des aides cumulables avec la TVA réduite !

En plus de la TVA réduite, les acheteurs d'un logement neuf peuvent bénéficier d'autres aides cumulables :

**+ Le PTZ (Prêt à Taux Zéro) :** Ce prêt sans intérêts, soumis à des conditions de ressources, permet de financer jusqu'à 50 % de l'achat d'un bien immobilier neuf, et est destiné aux primo-accédants.

**+ Le PAS (Prêt Accession Sociale) :** Également un prêt conventionné, il est destiné aux ménages à revenus modestes et offre un taux d'intérêt plafonné, sous réserve de conditions de ressources.

**+ Le prêt Action Logement** (anciennement prêt 1 % logement) : Ce prêt avantageux s'adresse aux salariés des entreprises du secteur privé comptant au moins 10 employés. Grâce à la contribution de l'employeur à la CIL

(Caisse Interprofessionnelle du Logement), les salariés peuvent en bénéficier à des conditions attractives.

### Les plafonds à prendre en compte :

**Revenu fiscal de référence de l'acquéreur pris en compte** (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 <i>ou</i> personne seule + 1 personne à charge <i>ou</i> jeune ménage	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4 personnes <i>ou</i> personne seule + 2 personnes à charge	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5 personnes <i>ou</i> personne seule + 3 personnes à charge	104 592 €	95 739 €	74518 €
6 personnes <i>ou</i> personne seule + 4 personnes à charge	117 694 €	107 738 €	83 983 €
Par personne supplémentaire	+ 13 116 €	+ 12 005 €	+ 9 368 €

**Plafonds de prix de vente des logements par zone**  
(par mètre carré de surface utile)

	Prix maximum 2023	Prix maximum 2024
Zone A bis	5 502 € HT / m²	5 941 € HT / m²
Zone A	4 168 € HT/ m²	4 501 € HT/ m²
Zone B1	3 338 € HT/ m²	3 605 € HT/ m²
Zone B2	2 914 € HT / m²	3 147 € HT / m²
Zone C	2 548 € HT / m²	2 751 € HT / m²



## LES AIDES À L'ACCESSION

# 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 Rénové, qui **dissocie le foncier 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 **en dessous des prix marché**.
- Se constituer un **capital immobilier avec une mensualité réduite**.
- Une **économie de 15 à 40 %** sur votre 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 .

### Bon à savoir :

**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).

**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 plus-value encadrée correspond à un pourcentage déterminé d'inflation ou à l'ICC (Indice du Coût de Construction) publié par l'INSEE.

### Les conditions pour en bénéficier

- Occuper le logement en résidence principale
- Respecter le plafond de ressources d'éligibilité :

**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 pers.	37 581 €	37 581 €	32 673 €
2 pers. sans pers. à charge (hors jeune ménage)	56 169 €	56 169 €	43 633 €
3 pers. <i>ou</i> pers. seule + 1 pers. à charge <i>ou</i> jeune ménage	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4 pers. <i>ou</i> pers. seule + 2 pers. à charge	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5 pers. <i>ou</i> pers. seule + 3 pers. à charge	104 592 €	95 739 €	74 518 €
6 pers. <i>ou</i> pers. seule + 4 pers. à charge	117 694 €	107 738 €	83 983 €
Pers. suppl.	+13 116 €	+12 005 €	+9 368 €

### Quelles différences entre BRS, location et acquisition ?

Prenons l'exemple d'un logement de 70m² en zone A.





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

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

## Tableaux récapitulatif des aides à l'accession

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

## Questions Réponses ACQUÉREURS

RÉSERVER UN LOGEMENT

### FINANCEMENT

#### À quel moment je commence à rembourser mon prêt immobilier ?

**MPN** Le dossier de demande de prêt doit être déposé dans les 15 jours suivant la signature du contrat de réservation. S'en suit un délais de 60 jours pour obtenir votre financement.

Les mensualités de prêt commenceront à être réglées au moment de la livraison de votre logement, une fois le prêt entièrement débloqué.

Les seuls frais inhérent à ce prêt pendant la période de livraison sont les intérêts intercalaires (frais de déblocage de fond) et l'assurance décès invalidité.

### RETARD DE LIVRAISON

#### En cas de retard de livraison, que se passe-t-il ?

**MPN** En cas de retard de livraison plusieurs solutions sont envisageables selon les clauses du contrat de vente :

→ **Pénalités de retard** : Le promoteur est souvent tenu de payer des pénalités de retard au futur propriétaire, calculées en pourcentage du prix du bien et en fonction du nombre de jours de retard.

→ **Dialogue et négociation** : Dans certains cas, les deux parties peuvent aussi décider de prolonger le délai de livraison d'un commun accord.

→ Si le retard persiste, il est possible de trouver des solutions avec les banques pour moduler le prêt immobilier

#### Si je souhaite réserver un logement, quelles sont les étapes ?

**MPN** Si vous souhaitez réserver un logement, il faut vous rapprocher d'un conseiller Mon Patrimoine Neuf dans le but qu'il valide votre éligibilité à l'acquisition de ce bien immobilier. Une fois cette étape validée, vous pourrez **générer le contrat de réservation** en remplissant l'ensemble de votre état civil avec le conseiller.

Les étapes suivant cette signature sont :

→ **Recherche de financement** : Vous avez un délai, souvent de 2 mois, pour obtenir votre financement auprès d'une banque.

→ **Signature de l'acte de vente** : Après obtention de votre prêt, vous signez l'acte authentique de vente chez le notaire, qui officialise la transaction.

→ **Suivi des travaux** : Vous recevez des informations sur l'avancement des travaux et répondez aux appels de fonds.

→ **Remise des clés** : Une fois les travaux terminés et après la levée de toutes les réserves lors de la visite de pré-livraison, vous recevez les clés du logement.

#### Jusqu'à quel moment puis-je réaliser des travaux modificatifs ?

**MPN** Les Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA) peuvent être réalisés jusqu'à un certain stade d'avancement des travaux.

En général, les TMA sont acceptées jusqu'au démarrage du gros œuvre. Les commandes de matériaux sont généralement passées un an avant la livraison du bien. Après ce délais, les modifications sont généralement exclues. Chaque promoteur peut fixer ses propres délais, donc il est important de se référer à votre conseiller pour connaître la date limite.

### TRAVAUX



## Les étapes d'une opération immobilière

- La prospection foncière** **1** Le promoteur recherche les terrains disponibles pour y réaliser un futur projet immobilier.
- La conception** **2** Le promoteur établit une étude de marché qui analyse les besoins inhérents à l'emplacement du projet. Un architecte intervient ensuite pour concevoir le bâtiment, réaliser les plans de niveaux, des perspectives et estimer le coût final des travaux.
- Le permis de construire** **3** La demande de permis de construire s'effectue en mairie et une réponse sera donnée sur une période de 3 mois le temps de l'étude du dossier.
- La commercialisation** **4** Le début de la commercialisation du projet
- Le financement** **5** Un programme immobilier implique des besoins de financements conséquents. Ces financements proviennent de 3 sources :
  - Les fonds propres
  - Les banques
  - Les ventes en l'État de Futur Achèvement (VEFA) ou ventes sur plan
- La construction** **6** En tant que maître d'ouvrage, le promoteur immobilier rassemble les corps de métiers nécessaires à la réalisation du bâtiment et coordonne les actions des différents intervenants.
- La livraison** **7** À la livraison, les acquéreurs visitent le bien et, s'ils constatent des défauts, ils peuvent émettre des réserves. Le promoteur a alors trois mois pour les lever. Les acquéreurs reçoivent les clés et règlent le solde.



## Sélection 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.





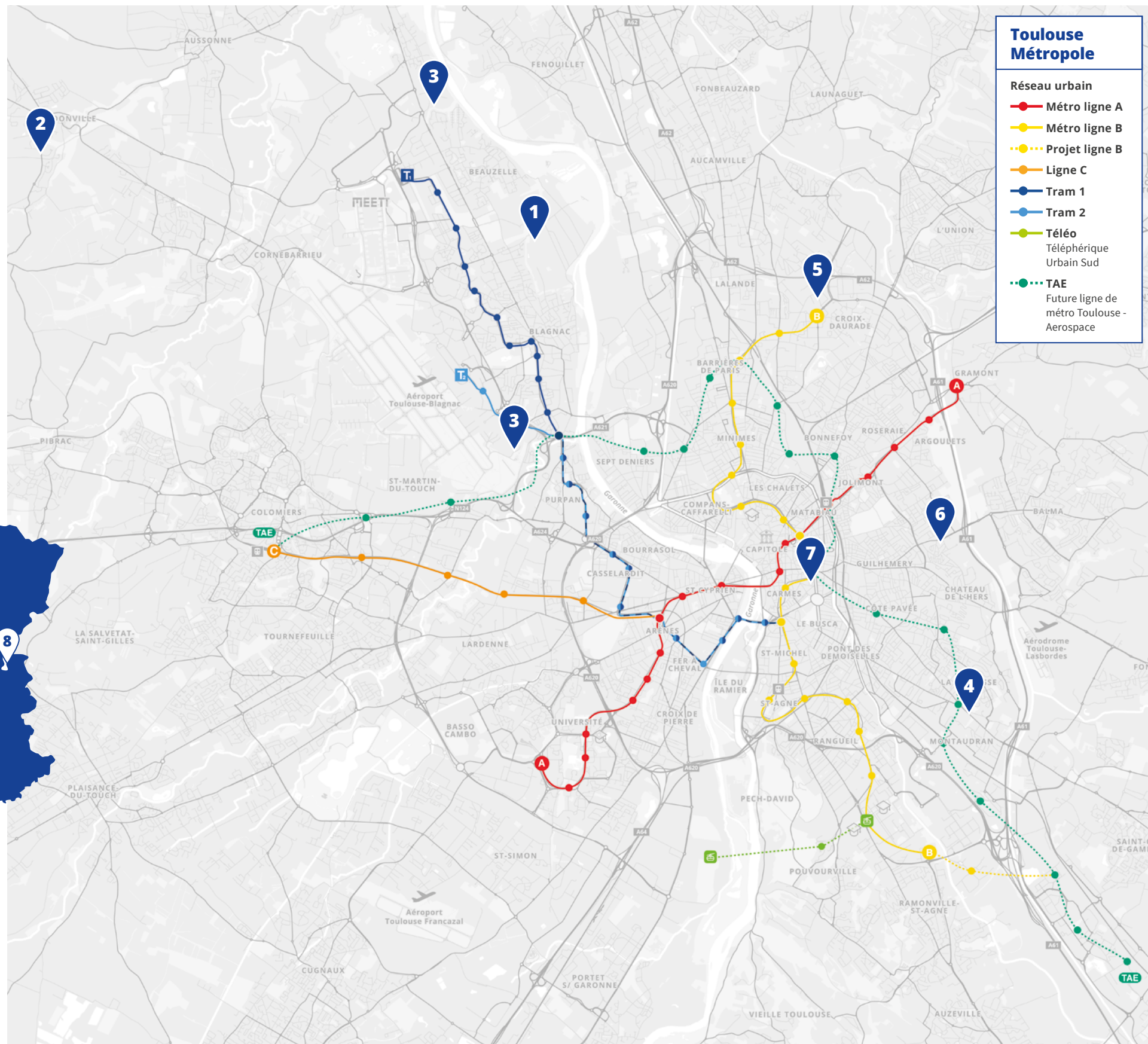
# Programmes immobiliers

- 1 ▶ Passerelles - p36
- 2 ▶ Les Pléiades - p38
- 3 ▶ Les Jardins de l'Annonciation - p40
- 4 ▶ Le Clos de l'Ormeau - p43
- Focus Habitat Particulier - p44
- 5 ▶ L'Allée des Sens - p45
- 6 ▶ Le Brooklyn - p46
- Focus GreenCity Résidences - p48
- 7 ▶ Betmajou - p74
- 8 ▶ Lemans 360 - p76



Retrouvez l'offre à la vente  
et bien plus encore sur  
[www.monpatrimoine neuf.fr](http://www.monpatrimoine neuf.fr)

**MPN**







PROGRAMME

# Passerelles

Par Éclisse Promotion & Novilis

 **Fenouillet 31150 - Quartier Piquepeyre**

→ 38 maisons T3, T4 et T5  
8 appartements

→ À partir de 189 000 €

- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2026
- Notaire : M<sup>e</sup> Toussaint à Castelnau d'Estrétefonds
- Architecte : Atelier Cube



## Vivre à Fenouillet

À seulement 12 km de la place du Capitole, Fenouillet est une ville dynamique qui conjugue harmonieusement qualité de vie, solidarité et développement économique. La ville bénéficie d'une position idéale et stratégique au cœur de la zone d'activité commerciale et économique du nord toulousain. La commune bénéficie de structures de qualité notamment en terme d'éducation, de scolarité, de culture et d'activités sportives..

## L'excellence environnementale

L'architecture du projet allie le respect de l'identité de l'écoquartier et des touches contemporaines, tout en s'intégrant harmonieusement à l'architecture locale. De conception RE 2020 seuil 2025, labellisé NF Habitat HQE et Effinature, le programme vise l'excellence environnementale et place la biodiversité au cœur du projet. Il offre des logements spacieux et lumineux, dont l'orientation a été réfléchie pour garantir une isolation et un confort d'été optimaux. Afin de garder un rapport privilégié à

l'extérieur, chaque maison bénéficie d'un patio, d'une grande terrasse et d'un jardin paysager avec coin potager.

## Un art de vivre entre cour et jardin

Située dans un cadre paisible, Passerelles allie charme traditionnel et confort moderne. Chaque maison est surélevée et reliée par des passerelles dessinant une rue harmonieuse.

Le modèle d'habitation est composite entre la toulousaine et la maison à pignon : des murs robustes et des ouvertures pensées pour préserver l'intimité tout en ouvrant la maison sur l'extérieur ; un poêle dans la pièce principale pour une ambiance chaleureuse ; des auvents multifonctions pouvant abriter une voiture, devenir une aire de jeux ou un espace de convivialité ; une cour intime mène à un espace de vie lumineux avec une belle hauteur sous plafond. À l'arrière, terrasse ombragée et jardin arboré invitent à la détente. À l'étage, une mezzanine ouverte offre un équilibre parfait entre moments partagés et tranquillité.

## Les + du programme

-  Ville dynamique à 12 km du centre ville de Toulouse
-  Logements spacieux et lumineux
-  Confort d'été
-  Pompe à chaleur ou poêle à granulés
-  Patios et jardins paysagers privatifs
-  Abri 2 roues
-  Parking couvert
-  Prestations de standing
-  Mur en terre crue à l'intérieur du logement (sur certains lots)

## À proximité

-  **Commerces & services**  
Commerces et services de proximité en cœur de ville, Restaurants, Centre commercial Fenouillet (à 5 min. : 130 boutiques, cinéma, restaurants, grandes enseignes)
-  **Sport et loisirs**  
Centre de loisirs, Pôle jeunesse, Complexes sportifs, Halle des sports, Vie associative active (+ de 90 associations), Médiathèque, École de Musique, Espace culturel
-  **Éducation**  
Crèche et relais d'assistantes maternelles, Écoles maternelles et élémentaires, Groupe Scolaire, Collège

## Transports

-  Gare SNCF Fenouillet à 3 km  
Gare SNCF Toulouse Matabiau à 12 km
-  Lignes Tisséo 30, 59, 110 et 113
-  Aéroport Toulouse Blagnac à 12 km



 **+ d'infos ▶**

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





# Les Pléiades

Par GreenCity Immobilier

 **Mondonville 31700**

- 29 logements du T2 au T4 duplex
- T2 à partir de 218 900 €
- Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> semestre 2026
- Notaire : M<sup>e</sup> FAURE Alain
- Architecte : Taillandier Architectes



## Le bien vivre au nord-ouest de Toulouse

Mondonville est une charmante commune située à seulement 20 min au nord-ouest de Toulouse. Au cœur du pôle aéronautique formé par Toulouse-Blagnac-Colomiers, Mondonville se trouve également à proximité du terminus du tramway à Beauzelle. En lisière de la forêt de Bouconne, Mondonville a su néanmoins préserver l'esprit convivial d'un village, grâce à un environnement pavillonnaire et une nature omniprésente, offrant ainsi une grande qualité de vie aux portes de Toulouse.

## Un cadre de vie idéal

Dans un cadre bucolique et préservé, Mondonville offre une qualité de vie exceptionnelle et présente tous les atouts d'une ville dynamique à taille humaine : un patrimoine architectural remarquable, un centre-ville animé avec de nombreux commerces, un marché de plein vent, une vie associative riche, des infrastructures scolaires de qualité, des équipements sportifs et culturels variés, nombreuses possibilités d'activités de










plein air (parc, coulée verte, la forêt, lac). Très apprécié pour son charme à l'esprit village et son côté nature, Mondonville s'impose donc comme l'une des villes les plus prisées du nord-ouest Toulousain.

## Un projet écoresponsable RE2020 Seuil 2031

Tout proche d'un arrêt de bus et d'une piste cyclable, la résidence se trouve également à proximité du cœur de ville de. Composée de plusieurs petits collectifs, elle est entourée de beaux jardins arborés propices à la détente et à la convivialité entre résidents. Le projet est pensé pour créer une harmonie générale, avec un aspect sobre et contemporain, une implantation intelligente des constructions et surtout une démarche environnementale forte.

Tous les logements présentent de beaux volumes, sont traversants, profitent d'une luminosité exceptionnelle grâce aux grandes baies vitrées donnant sur les généreux extérieurs. Ils sont livrés avec des cuisines et salles de bains équipées. et sont tous connectés.





## Les + du programme

-  Emplacement d'exception à 20 km de l'hypercentre toulousain
-  Résidence sécurisée
-  Résidence bas carbone
-  Isolation renforcée
-  Jardins privatifs ou balcons
-  Parking ou garage
-  Local vélos
-  Logement intelligent avec box connectée (alarme, chauffage, volets roulants)
-  Prestations de qualité

## À proximité

-  **Commerces & services**  
Tous commerces et services de proximité, Marché plein vent, Centre commercial Blagnac
-  **Education**  
Crèches, école maternelle et primaire, collège, lycée
-  **Loisirs**  
Complexe sportif, gymnase, dojo, salle de musique, médiathèque, base de loisirs
-  **Emploi**  
Site Airbus Colomiers
-  **Parcs et jardins**  
Parc de la Tuilerie, Coulée verte du Gajea, Forêt de Bouconne, Lac d'Aussonne

## Transports

-  Piste cyclable
-  Ligne de bus Tisseo
-  Tramway
-  Accès périphérique



 **+ d'infos ►**  
**05 34 310 326**  
**06 37 93 05 63**  
contact@monpatrimoine neuf.fr



# Les Jardins de l'Annonciation

Par Imodeus

Seilh 31 840

- Maisons du 3 au 6 pièces
- À partir de 291 000 €

• Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> 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
- Garage

## À proximité

### Établissements scolaires :

- Ensemble scolaire privé (de l'école primaire au lycée)
- Crèche
- École élémentaire
- Lycée Polyvalent
- Collège F

## À proximité

### Commerces / Emplois

- Pharmacie
- Carrefour Market
- Le Drive tout nu
- Marché plein vent
- Centre commercial Blagnac et ses 120 commerces



### Loisirs

- Bois du Bouscassié
- Golf de Toulouse Seilh
- Parc des expositions MEET
- Musée Aéroscopia
- Base de sports et loisirs des Quinze Sols



Vos notes personnelles

+ d'infos ▶

05 34 310 326  
06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr





## INTERVIEW

HABITAT PARTICULIER PROMOTION :

# Un regard neuf sur la promotion immobilière



**Mon Patrimoine Neuf a rencontré le promoteur immobilier toulousain "Habitat Particulier Promotion".**

**Créé en 2017, Habitat Particulier Promotion c'est avant tout la rencontre de deux hommes, deux passionnés, deux professionnels de l'immobilier qui ont associé leurs compétences, leurs expériences et leurs volontés pour réaliser des projets immobiliers de qualité.**

**Leur volonté commune est guidée par l'idée que l'on peut construire moins et mieux. Ils souhaitent remettre l'humain au cœur des projets au travers de résidences à taille humaine bien intégrées dans leur environnement. Cette façon d'entreprendre et de concevoir leurs projets leur permet d'être fiers de leurs immeubles et surtout de satisfaire leurs clients.**

**MPN Parlez-nous de votre rencontre. Qu'est-ce qui vous a donné envie de créer votre entreprise ?**

**J. Rauzy :** Nous avons démarré notre carrière dans des grandes maisons toulousaines, Julien dans le domaine de la technique et moi, dans celui du commerce et du foncier. Après plus de 15 ans passés à œuvrer au service de sociétés reconnues, une envie commune d'amener notre pierre à l'édifice et de créer des programmes qui nous ressemblent nous a conduit à créer Habitat Particulier Promotion.

**J. Rey :** Nous avons deux personnalités très différentes mais complémentaires avec surtout un objectif et une vision commune qui nous ont réunis : créer avant tout des logements qui ont du sens, dans lesquels les occupants se sentent bien et dans lesquels nous pourrions loger nos familles. Dans cette optique, nous travaillons sur la conception des logements pour améliorer leur confort de vie. De cette complémentarité est née une amitié, qui est le socle de nos valeurs et de l'entreprise.

**MPN Quel est le chemin parcouru depuis 2017, date de création de votre entreprise ?**

**J. Rauzy :** C'est une vraie histoire entrepreneuriale puisque nous avons débuté dans le bureau qu'un copain nous avait mis à disposition et nous avons commencé à travailler avec nos affaires personnelles (ordinateurs, téléphones). Puis, la société s'est développée. Nous avons signé nos premiers terrains et nous avons pris un premier bureau de 15 m<sup>2</sup>, avant d'en prendre un second plus grand dans lequel nous sommes toujours actuellement.

**J. Rey :** L'un de nos principaux objectifs a toujours été de travailler en étant indépendant. C'est pourquoi nous avons commencé par des opérations intimistes et très bien placées. Pas à pas et après chaque réussite, nous avons pu consolider notre société. Nous avons lancé une opération magnifique plein cœur de la Côte Pavée

## Le Clos de l'Ormeau

9 Toulouse L'Ormeau

par Habitat Particulier Promotion

**Dernière opportunité / Livraison rapide :**  
**un T5 Duplex de 130 m<sup>2</sup> à 820 000€ (hors parking)**



**RT2012**  
RÈGLEMENTATION THERMIQUE

**E+**  
ÉNERGIE POSITIVE  
RÉDUCTION CARBONE

Bâtiment à  
**Energie Positive**  
& **Réduction Carbone**

- Résidence de 24 appartements du T2 au T5 Duplex
- Livraison décembre 2024
- Notaire : Maître Gibault
- Architecte : Henri Balducci

Idéalement située, dans le sud du quartier très prisé de la Côte Pavée, la place de l'Ormeau offre une qualité de vie exceptionnelle. A la fois proche du centre-ville et d'un accès rapide au périphérique, le quartier bénéficie de tous les commerces de proximité, d'équipements de qualité et de la clinique Saint-Exupéry, face à la résidence.

Le Clos de l'Ormeau, c'est une résidence à taille humaine permettant à chacun des 24 logements de bénéficier d'une intimité préservée. Chaque logement est traversant, avec des beaux volumes à vivre, des pièces de vie et des terrasses orientées sud, alors que les chambres sont situées à l'arrière. Le grand hall traversant fait le lien entre la façade structurée, moderne côté ville et la façade végétalisée, côté Jardin.

### Les + du programme

- Emplacement privilégié à 100 m de la place de l'Ormeau
- Vue sur le Lauragais et les coteaux de Pech David
- Dernier étage avec une terrasse de 38m<sup>2</sup>
- Logements 100% électriques
- Pompe à chaleur individuelle
- Ascenseur
- Prestations de QUALITÉ

### Transports

- Futur Métro ligne C à 100m
- Bus à 85m lignes L7 (bus à haut niveau de service), L357, L383, L386
- Rocade à 1km
- Gare SNCF à 6km
- Vélo libre-service à 160m

### À proximité

**Commerces & services**  
Pharmacie, tabac, banque, boulangerie, pizzeria, carrefour city, Picard, La Poste à moins de 200m, Centre commercial à 4,4km

### Scolarité

- École maternelle à 600m,
- École élémentaire à 350m,
- École privée à 2km,
- Groupe scolaire privé à 3,4km

### Loisirs

- Parc Alalouf à 300m,
- Parc Montaudran à 500m,
- Cité de l'Espace à 2km

**+ d'infos ▶**

**05 34 310 326**  
**06 37 93 05 63**

contact@monpatrimoine neuf.fr





1. Résidence Le Cour des Arts, Toulouse Côte Pavée, livrée 1<sup>er</sup> semestre 2022 - 2. Résidence La Villa des Cèdres : Toulouse Rangueil, livrée 1<sup>er</sup> semestre 2023 - 3. Résidence La Villa Ernest : Toulouse Sept Deniers, livrée 3<sup>e</sup> trimestre 2022.

en 2020 ; puis, une seconde opération très intimiste aux Sept Deniers, et c'est ainsi que l'histoire a démarré.

**J. Rauzy :** Et pour accompagner cette croissance, nous avons recruté des collaborateurs, que nous connaissons de nos vies professionnelles précédentes, avec notre état d'esprit et qui avaient à cœur de travailler avec nous. Ils partagent notre vision : une envie de bien faire et un professionnalisme qui nous ressemblent. Ils rayonnent ainsi nos valeurs auprès de nos clients.

#### MPN Quelles sont les valeurs que vous défendez ?

**J. Rey :** L'authenticité, le professionnalisme et la qualité. Nous avons donc fait le choix de travailler avec des entreprises et artisans que nous connaissons, pour certains depuis plus de 20 ans, sélectionnés pour la qualité de leur travail et l'efficacité de leur service après-vente. Notre volonté est avant tout d'entretenir des relations pérennes avec des partenaires locaux pour rester fidèle à nos engagements dans la construction.

**J. Rauzy :** Oui, nous souhaitons construire une relation durable avec l'ensemble de nos clients. Et pour ce faire, nous réalisons un immobilier de besoin, sur des emplacements de nécessité, c'est-à-dire que nous choisissons des implantations qui ont un sens, là où les gens ont envie de vivre, proche des commerces, des transports, des loisirs. Nous construisons des résidences à taille humaine où les occupants se parlent et se connaissent.

#### MPN Parlez-nous de vos succès.

**J. Rey :** Justement, notre succès principal c'est finalement la satisfaction clients, qu'il s'agisse d'investisseurs ou de propriétaires occupants, grâce à la personnalisation et l'adaptation de nos logements, grâce à l'écoute

et l'attention que nous leur portons à toutes les étapes de la construction.

**J. Rauzy :** C'est aussi d'arriver à mettre nos valeurs, nos idées en forme, de réaliser des logements adaptés à tous les cycles de la vie, que ce soient des primo-accédants, des couples avec enfants ou bien des retraités qui vendent leur maison pour venir s'installer dans un appartement neuf tout confort et réalisé sur mesure pour répondre à leurs attentes. Notre succès c'est de voir toutes ces personnes vivre dans nos logements et s'y sentir bien.

#### MPN Quelle est votre actualité pour les mois à venir ?

**J. Rauzy :** Notre fin d'année est chargée. Nous avons gagné notre 1<sup>er</sup> concours avec Oppidéa et lançons **L'Allée des Sens**, une opération de 33 logements répartis sur 2 bâtiments avec des prix compétitifs pour du Toulouse intra-muros où nous touchons les accédants avec le PTZ et la TVA à 5,5% mais également les investisseurs avec le Pinel +. Nous allons également livrer notre très belle résidence de la place de l'Ormeau où 100% des logements sont traversants avec un DPE A.

**J. Rey :** Nous avons également démarré le chantier de notre opération de 54 logements étudiants à Albi, lancée fin d'année dernière et dont la commercialisation a rencontré un vif succès puisque tous les appartements sont actés. Sans pouvoir en dévoiler davantage, nous avons 2 belles opérations à sortir prochainement dans Toulouse intra-muros.

--  
**Habitat Particulier Promotion**  
07 85 06 97 05, [contact@habitat-particulier.com](mailto:contact@habitat-particulier.com)  
16 Impasse René Couzinet, 31500 Toulouse

# L'Allée des Sens

📍 **Toulouse Borderouge**  
par Habitat Particulier Promotion

**33 appartements sur 2 bâtiments du T2 au T4**  
**À partir de 191 570 € (TVA 5.5%)**



**RE2020**  
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

**TVA**  
**5,5%**

**LOI PINEL**

**Prêt à Taux Zéro%**

• Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> semestre 2026  
• Notaire : Pierre Saletes  
• Architecte : MR3A

Le quartier de Borderouge est en pleine expansion et dispose d'une offre mixte, entre habitat et entreprises, commerces et services de proximité, équipements sportifs et culturels, une offre de transport complète et unique et des espaces verts, gage du bien-vivre et confort des habitants et usagers.

L'Allée des Sens c'est avant tout un emplacement exceptionnel, entouré de verdure, au pied d'une station de vélos en libre-service et à seulement 4 minutes à pied de la ligne B du métro et à proximité immédiate de toutes les commodités.

Ses 33 appartements retranscrivent la volonté de construire une résidence à taille humaine, en développant 2 bâtiments intimistes de 15 et 18 logements, tournés vers le confort de vie des habitants.

#### Les + du programme

- 📍 à 4 min à pied du métro et face à 1 station de Vélib
- ☀️ Logements bi-orientés
- 🌿 Logements durables
- ⚡ Logements 100% électriques
- 🔥 Pompe à chaleur individuelle
- 🔌 Volets roulants électriques dans le séjour
- 🚗 Ascenseur
- 🚗 Parking en sous-sol
- 🏡 Grandes terrasses
- 🏆 Prestations de QUALITÉ

#### Transports

- 🚇 Métro ligne B à 4 min.
- 🚌 Ligne de bus à 450 m.
- 🛣️ Rode à 1,2km
- 🚉 Gare SNCF à 4,5km
- ✈️ Aéroport à 12km

#### À proximité

- 🏪 **Commerces & services**
  - Maison de santé pluriprofessionnelle à 400m,
  - Boulangerie et centre commercial à 450m,
  - Pharmacie à 600m,
  - Carrefour market à 650m
- 🎓 **Scolarité**
  - École maternelle à 100m,
  - École élémentaire à 400m,
  - École privée à 1,5km,
  - Collège et lycée à 1,5km
- 🎵 **Loisirs**
  - Salle de concert Le MétroNum à 150m,
  - Cinéma Utopia à 450m,
  - Parc de la Maourine et Jardins du Muséum à 1km

#### + d'infos ▶

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





# 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 dynamique 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

-  Une localisation privilégiée
-  Une résidence intimiste
-  Prestations de 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.

-  **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.

-  **Scolarité**  
Collège à 300 m, École à 600 m, Lycée à 1,1 km, Crèche à 1,5 km



 **+ d'infos ▶**

**05 34 310 326**  
**06 37 93 05 63**

contact@monpatrimoine neuf.fr





# GreenCity Résidences

LOCATIONS MEUBLÉES EN RÉSIDENCES THÉMATIQUES



**GreenCity Résidences, société filiale de GreenCity Immobilier assure l'administration, la gestion et le suivi de nouveaux concepts de résidences dédiées aux seniors autonomes et aux jeunes actifs.**

**GreenCity Résidences englobe 2 compétences celle de promoteur immobilier qui conçoit et construit les résidences et celle de gestionnaire qui va accompagner les investisseurs et les occupants tout au long de la vie de la résidence.**

## Une gestion globale de la copropriété et des équipements collectifs

*GreenCity Résidences assure l'administration de chaque résidence.*

GreenCity Résidences prend en charge l'entretien de l'ensemble immobilier, des espaces collectifs (Club House, espace coliving, salle de sport) dont elle est propriétaire.

Par ailleurs, la société coordonne également, le recrutement, la formation et le management du personnel accompagnant (régisseur et animateur de vie) qui s'occupe de l'organisation et de l'animation des lieux.

## Un gestionnaire spécialisé pour accompagner les investisseurs

GreenCity Résidences est le gestionnaire exclusif des résidences Séniors et Coliving GreenCity. Cette gestion intégrée apporte aux investisseurs un service complet et garantit un produit complètement maîtrisé et pérenne dans le temps.

## L'espace Coliving et la présence d'un régisseur : l'assurance d'un produit parfaitement maîtrisé.

→ En déléguant à une entreprise spécialisée les services de nos résidences coliving ou séniors, le Syndic retenu par les copropriétaires, est chargé de gérer l'entretien de la copropriété, les espaces collectifs et l'animation de l'espace coliving.

→ L'entretien de la copropriété est facilité grâce à la présence régulière d'un régisseur

→ L'animation de l'espace Coliving est assurée par des équipes qui sont garantes de la qualité de l'animation et de l'esprit convivial que GreenCity Immobilier souhaite instaurer dans ces résidences.

→ Les régisseurs coordonnent également les services à la carte (animations thématiques, achat et livraison de meubles...) afin d'apporter le plus grand confort de vie aux résidents.

## Un investissement tout compris, 100% serein.

→ Les charges de copropriété sont parfaitement maîtrisées et les charges inhérentes aux espaces collectifs et aux régisseurs sont majoritairement à la charge des locataires.

→ Vos revenus locatifs sont sécurisés.

→ Carence locative 12 mois offerte sur tous nos logements, elle couvrira les loyers entre la livraison et la mise en place du premier locataire après seulement un mois de franchise.

→ L'assurance du risque locatif proposée en option par GreenCity Résidences vous couvrira en cas d'impayé sans franchise et sans limitation de durée.

## GREENCITY | Séniors

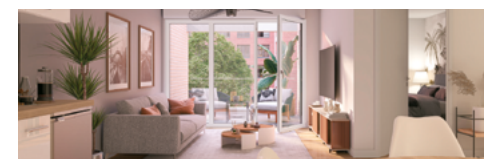
**Rendre les résidences séniors accessibles**



Des résidences à haute qualité d'usage spécialement pensées pour les séniors.

Une réponse cohérente avec les attentes du marché et le revenu médian des séniors. Un modèle économique qui garantit un fort taux d'occupation de nos résidences :

- ✓ Des loyers raisonnables
- ✓ Des charges de copropriété maîtrisées
- ✓ Des activités et services à la carte
- ✓ Des espaces partagés
- ✓ Des logements adaptés aux séniors
- ✓ Un animateur de vie accompagnateur du quotidien



- Le Club Dolce Vita : un espace collectif, convivial et cosy au design néo-vintage.
- Jardins partagés
- Organisation de repas à thèmes et ateliers animés
- Cours de gym, de yoga ou de sports adaptés
- Ménage des appartements
- Prestataires bien-être : ostéopathe, kiné, coiffeur...
- Transports en mini bus vers le centre-ville
- Portage des repas
- Réparations diverses
- Service d'assistance avec montre connectée

## GREENCITY | Coliving

**Apporter aux jeunes actifs un style de vie unique**



Une résidence avec un vrai esprit village, une atmosphère vivifiante et créative pour un quotidien riche d'échanges

Un modèle économique pensé pour faciliter la vie des jeunes actifs :

- ✓ Des loyers accessibles
- ✓ Des charges de copropriété maîtrisées
- ✓ Un service de fourniture de meubles
- ✓ Des espaces partagés
- ✓ Des logements qui offrent un grand confort de vie
- ✓ Un animateur de vie garant de l'esprit du lieu
- ✓ Des services innovants pour simplifier la vie des étudiants



- Espace coworking
- Le LAB : un espace de travail et d'échanges conçu pour la génération Millénials.
- Corner Food
- Salle de fitness
- Boîte à colis connectée
- Laverie libre service connectée
- Service de fourniture de meuble



Concevoir l'excellence,  
bâtir votre patrimoine  
en confiance.



## Mon Patrimoine Gestion

Bilan patrimonial  
Conseils en  
investissements  
immobiliers

**Mon Patrimoine Gestion** - entité 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.



GESTION DE  
PATRIMOINE



INVESTISSEMENTS  
LOCATIFS



Prendre rendez-vous  
avec un conseiller :

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



## Dossier Investir

Les fiches Mon Patrimoine Gestion ont été créées pour vous permettre de mieux appréhender les fondamentaux de l'immobilier neuf. Retrouvez dans cette partie différents dispositifs pour d'investissement et de défiscalisation.

→ Pinel et Pinel + .....	p52
→ La Loi Malraux .....	p54
→ La Loi Monument Historique .....	p55
→ Le dispositif Denormandie .....	p56
→ Le déficit foncier .....	p57
→ La location meublée .....	p58
→ Le loueur meublé en résidences gérées .....	p60
→ Le loueur meublé para-hôtelière .....	p62
→ Tableaux récapitulatifs .....	p64
→ Le démembrement de propriété .....	p68
→ La Société Civile Immobilière .....	p70





# Le Pinel et le 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 Pinel +, une version améliorée du Pinel ?

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 conditions pour conserver le taux plein de la réduction fiscale depuis 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 <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
2 pièces (T2)	45 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
3 pièces (T3)	62 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
4 pièces (T4)	79 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
5 pièces (T5)	96 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>

### Les conditions à respecter pour réaliser une Pinel à taux plein

- Acquérir ou construire un logement neuf **entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2024**.
- Plafond fiscal de l'investissement : **5 500€ par m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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 personne à charge :

+ 1 personne	85 175 €	78 104 €	56 905 €	51 215 €
+ 2 personnes	101 693 €	93 556 €	68 699 €	61 830 €
+ 3 personnes	120 995 €	110 753 €	80 816 €	72 735 €
+ 4 personnes	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 :

$$[\text{Coef. zone}] \times (0,7 + 19 \div [\text{surface pondérée}]) \times [\text{surface pondérée}]$$

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 m<sup>2</sup>.



# La Loi Malraux

Mise en place par André Malraux en 1962 dans le but de protéger le patrimoine historique et architectural Français, la loi Malraux 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).

### 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<sup>e</sup> 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

- Le bien doit être situé en S.S (Secteurs Sauvegardés) ou ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).
- 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 notable 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.



# La Loi Monument Historique

Mis en place en 1913, le dispositif de défiscalisation Monument Historique (MH) a aujourd'hui plus de 100 ans et offre 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 d'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 hormis 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 est fermé 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 déductions 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.



# Le Dispositif Denormandie

Réduction fiscale sur le revenu accordée dans le cadre d'un investissement locatif (logement vide à rénover), le dispositif Denormandie est destiné à encourager la rénovation dans l'ancien pour répondre aux besoins de logement des populations.

## Qu'est-ce que c'est ?

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

Durée de location	Réduction fiscale
de 6 ans	-12% du prix du bien, maximum 36 000 €
de 9 ans	-18% du prix du bien, maximum 54 000 €
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 :  
 $200\,000\text{ €} + 16\,000\text{ €} + 80\,000\text{ €} = 296\,000\text{ €}$   
 Location de 9 ans > réduction de 18% :  
 $296\,000\text{ €} \times 18\% = 53\,280\text{ €}$   
 Soit en réduction annuelle :  
 $53\,280\text{ €} \div 9\text{ ans} = 5\,920\text{ € / an.}$

## Les conditions

- Bien acquis entre le **1<sup>er</sup> 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.



# 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 vs/ revenu foncier

**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.

**Revenu global = 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, etc.).
- 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

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

## Calculer son déficit foncier

- + **Revenus immobiliers bruts**
- **100% des intérêts d'emprunts** de l'année fiscale
- **Frais de banque** (si première année)
- **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.





# La location meublée

La location meublée permet à un propriétaire de proposer un logement équipé d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire puisse y emménager et y vivre avec ses seuls effets personnels.

## Ce régime se distingue juridiquement et fiscalement :

- de la location nue (sans mobilier) régie par la loi Huguot,
- de l'hébergement à caractère hôtelier, incluant des logements meublés et des services de type hôtelier ou para-hôtelier.

D'un point de vue juridique, la location meublée est considérée comme une activité civile. Toutefois, sur le plan fiscal, elle est assimilée à une activité commerciale, soumise au régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Fiscalement, on distingue deux statuts : celui de **loueur en meublé professionnel (LMP)** et celui de **loueur en meublé non professionnel (LMNP)**.

## Les logements concernés

Le régime de la location meublée peut concerner différents types de logements :

- Les logements meublés, loués à l'année, y compris les chambres meublées ;
- Une partie de la résidence principale du loueur ;
- Les locations saisonnières ;
- Les meublés de tourisme : villas, appartements ou studios meublés, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. Le locataire n'y élit pas domicile mais en bénéficie à usage exclusif ;
- Les chambres d'hôtes : chambres meublées situées chez l'habitant, en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations ;

- Les gîtes ruraux (*agrément nécessaire*) ;
- Les logements situés dans les résidences de tourisme (*Code. Tourisme. D 321-1*) ou résidences avec services ;
- Les résidences seniors (personnes valides non dépendantes).

## Quels sont les meubles et équipements incontournables ?

Dans une location meublée, un certain nombre de meubles et d'équipements doit donc être préalablement présent. Vous êtes propriétaire d'un logement et vous comptez vous lancer dans la location meublée ?

Voici les équipements incontournables que vous devez procurer à vos futurs locataires :

Cuisine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaques de cuisson</li> <li>• Four ou four à micro-onde</li> <li>• Réfrigérateur</li> <li>• Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6°</li> <li>• Vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas</li> <li>• Ustensiles de cuisine</li> </ul>
Salle à manger, Salon	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Table</li> <li>• Sièges</li> </ul>
Chambre(s)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Literie avec couette ou couverture</li> <li>• Volets ou rideaux dans les chambres</li> </ul>
Toutes pièces confondues	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Étagères de rangement</li> <li>• Luminaires</li> <li>• Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (<i>aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage...</i>)</li> </ul>

## Avantages du passage de la location nue à la location meublée

- + **Davantage de charges sont déductibles** (frais d'acquisition, amortissement).
- + **Le montant des loyers** : vous pouvez proposer un loyer **jusqu'à 30 % plus élevé**.
- + Permet de **réduire l'impôt et les prélèvements sociaux**, ainsi que le **RFR** (du fait des amortissements et du micro-BIC permettant d'appliquer un abattement de 50 % contrairement au micro-foncier qui prévoit un abattement de 30 % seulement).
- + N'est pas définitif.
- + Les loyers ne sont **pas soumis à TVA** (sauf prestations para-hôtelières).
- + **La flexibilité des baux** : les contrats de location meublée offrent des règles plus flexibles, tant en ce qui concerne la durée de location que les délais de préavis.
- + **L'attrait des biens** : les logements meublés sont très prisés par les étudiants, les professionnels en mobilité ainsi que les jeunes actifs.

## Quel régime d'imposition ?

Que l'on soit en location meublée non professionnelle ou en professionnelle on peut choisir entre 2 régimes d'imposition :

- Si les revenus annuels sont inférieurs à 70 000 €, le **régime du Micro-BIC** s'applique automatiquement, avec un abattement de 50 % sur les recettes perçues (75 % pour les gîtes ruraux).
- Sinon, le loueur peut opter pour le **régime réel**, ce qui implique l'obligation de tenir une comptabilité. Cette option mérite d'être envisagée en raison des possibilités d'amortissement et des charges réelles déductibles.

Le statut de loueur professionnel ou non professionnel peut être réévalué chaque année. Il est important de s'assurer de le maintenir, car cela peut entraîner des conséquences fiscales et sociales.

<b>Régime Micro-Bic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revenus annuels &lt; 70 000 €</li> <li>• Abattement forfaitaire de 50 %</li> </ul>
<b>Régime Réel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revenus annuels &gt; 70 000 €</li> <li>• Abattement forfaitaire de 50 %</li> </ul>



## La qualité du loueur : meublé en professionnel ou en non professionnel ?

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 :

### Activité non professionnelle ou LMNP

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

- ✓ **Recettes annuelles inférieures à 23 000 € / 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.

### 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).



# Le loueur meublé en résidences gérées

En investissant avec une location meublée gérée, vous vous constituez un patrimoine immobilier avec tous ses avantages et des loyers garantis, sans la contrainte de gestion des locataires.

## Les résidences gérées, 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.

## Quels sont les atouts d'un investissement dans une résidence gérée ?

- + Vous optez pour un investissement sûr et prêt à l'emploi.
- + Vous bénéficiez de l'expertise et de la solidité des gestionnaires (leaders sur le marché de la résidence gérée).
- + Vous vous garantes des revenus complémentaires tout en évitant les contraintes liées à la gestion locative, car celle-ci est prise en charge par le gestionnaire.
- + Vous percevez des loyers garantis par le gestionnaire, que votre bien soit occupé ou non.
- + Vous profitez de services d'accompagnement pour faciliter votre parcours en tant qu'investisseur.
- + Vous pouvez également bénéficier d'avantages fiscaux, comme la récupération de la TVA lors de l'acquisition du bien.

## Investir avec le statut LMNP

Si vous envisagez d'investir dans une résidence gérée, le choix du statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) est particulièrement judicieux. Ce cadre fiscal offre des avantages intéressants et une grande rentabilité. Vous disposez de deux options pour déclarer les revenus tirés de la location de votre bien meublé :

- Le régime micro-BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux), qui applique un abattement de 50 % sur vos revenus locatifs.
  - Le régime réel, qui permet de déduire des revenus locatifs toutes les charges liées à l'exploitation du bien, ainsi que l'amortissement du coût du bien et des meubles. Ce régime peut également générer un déficit foncier, vous permettant ainsi d'éviter l'imposition.
- En résumé, le statut LMNP vous offre la possibilité de percevoir des revenus locatifs avec une faible fiscalité, voire sans imposition. Pour être éligible à ce statut, vos recettes locatives annuelles ne doivent pas dépasser 23 000 €, ou excéder les autres revenus de votre foyer.

## Les différents types de résidences gérées avec services

	PRINCIPE	AVANTAGES
<b>Résidences Séniors</b>	<p>→ Elles proposent des chambres ou des appartements aux <b>personnes âgées encore autonomes</b>.</p> <p>→ Elles sont <b>non médicalisé</b></p> <p>→ <b>Les + pour les résidents</b> : 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. Il faut <b>le louer pendant au moins 9 ans</b> 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 <b>possible de récupérer l'intégralité de la TVA</b>, 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>
<b>Résidences Étudiantes</b>	<p>→ <b>Logements meublés réservés aux étudiants à proximité des universités</b>.</p> <p>→ <b>Une résidence étudiante doit proposer au moins trois services parmi la liste suivante</b> : 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 <b>demande locative toujours renouvelée</b>.</p> <p>→ Ce type d'investissement permet également de bénéficier des <b>avantages fiscaux Censi-Bouvard, dans la limite de 300 000 €, avec un engagement d'au moins 9 ans</b>.</p>
<b>Résidences Services de Tourisme</b>	<p>Les résidences de tourisme <b>accueillent les particuliers sur leur lieu de vacances</b>.</p>	<p>→ Compléter vos revenus grâce au <b>loyers fixés</b> à l'avance et souvent garanti par contrat avec l'exploitant.</p> <p>→ Vous pouvez bénéficier du <b>statut de loueur meublé non professionnel</b>.</p> <p><i>NB. : Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'investissement en résidence de tourisme ne permet plus de bénéficier des avantages du dispositif Censi-Bouvard.</i></p>
<b>Résidences Services Affaires</b>	<p>→ <b>Résidences destinées à une clientèle en déplacement professionnel</b>, 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. <b>Elles se situent dans les grandes agglomérations, souvent en cœur de ville.</b></p>	<p>→ Les clients visés sont des grandes sociétés qui souhaitent loger leurs collaborateurs dans des appartements de qualité moins onéreux qu'un hôtel. <b>La demande ne cesse de croître.</b></p>



# La location meublée para-hôtelière

Dans le statut fiscal des locations meublées, il existe une niche peu utilisée par les investisseurs immobiliers mais néanmoins très intéressante, la Location Meublée Para-Hôtelière.

Caractère assez technique et précisément encadré, il sera préférable de faire appel à un professionnel de la gestion locative para-hôtelière répondant au savoir-faire des obligations légales détaillés ici.

Ce mode d'investissement inscrit comme tous les autres Loueurs Meublés ses recettes dans la catégorie des revenus BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

## Différence avec la location meublée ?

La grande différence entre la location meublée et la parahôtellerie est la nature des prestations fournies : la location meublée consiste à louer un logement meublé, la para-hôtellerie consiste à louer un logement meublé en ajoutant des services hôteliers significatifs. La location n'est alors plus une activité annexe mais bien une activité professionnelle et commerciale : vous louez un bien accompagné de services para-hôteliers.

## Des prestations d'hébergement fournies dans des conditions proches de l'hôtellerie, quelles sont les conditions ?

Une période de location ne dépassant pas 38 nuitées

Mise à disposition d'au moins 3 des 4 services suivants :

- ✓ **Petit-déjeuner** : Prestation de petit déjeuner (soit dans les chambres, soit dans les logements, soit dans un espace aménagé commun permettant la réception de ce service).
- ✓ **Ménage** : Nettoyage régulier des locaux privés et commun. Cette condition sera considérée comme



Petit-Déjeuner



Nettoyage régulier



Fourniture linge de maison



Accueil de la clientèle

établie lorsque, bien que ne fournissant pas effectivement un service régulier de nettoyage, l'exploitant dispose des moyens lui permettant de proposer un tel service au client durant son séjour, selon une périodicité régulière. En revanche, elle devra être considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage au début et en fin de séjour.

- ✓ **Gouvernance** : L'exploitant dispose des moyens nécessaires pour être en mesure de fournir pendant le séjour tout le linge de maison à l'ensemble des locataires (draps, couvertures, oreillers...).
- ✓ **Accueil** : Service de réception même non-personnalisé de la clientèle. Cet accueil peut être confié à un mandataire qui l'assure en un lieu unique différent du local loué lui-même. Il peut être également proposé comme accueil électronique ou automatique.

## Une notion d'Exploitation

L'exploitant est celui qui assume personnellement tous les risques et qui est responsable vis-à-vis des clients-locataires. Cet exploitant peut être une **personne physique ou morale** (investisseur en nom propre ou société d'exploitation d'activité commerciale SARL-SAS).

**Vigilance** : Souvent, vous trouverez des sociétés de gestion appelées plus communément les Conciergeries ou Gestion Locatives (ADB - Administrateurs De Biens) qui proposent des mandats de gestion para-hôtelière. Il est important de faire appel à un vrai professionnel en ce sens, car le recours à cet intermédiaire agissant au nom et pour le compte de l'exploitant à l'égard des clients (appelé le mandataire) ne fait pas perdre au mandant sa qualité d'exploitant. Donc son risque de re-qualification fiscale en cas de défaut de compétences.

## Charges et déductibilités

### Assujettissement à la TVA

TVA récupérable sous conditions d'achat d'un bien neuf en VEFA à un professionnel (remboursement ou crédit de TVA), parfois portage de la TVA par le promoteur (acquisition HT). Assujettissement à la TVA sur toute la chaîne d'exploitation. TVA transmissible principe de continuité de la chaîne en cas de revente jusqu'à 20 ans.

### Charges liés à l'exploitation déductibles

Toutes les charges liées à l'exploitation sont déductibles sur justificatifs acquittés l'année de déclaration :

- Conciergerie, mandataire, gestion ;
- Électricité, eau, chauffage, abonnements ;
- Charges de copropriété ;
- Taxe(s) foncière(s) ;
- Intérêts d'emprunts ;
- Et toutes autres charges justifiables.

### Amortissement comptable

- Amortissement comptable de l'immobilier lorsque le(s) bien(s) sont inscrits au bilan
- Amortissement comptable des meubles lorsque le(s) meubles(s) sont inscrits au bilan

## Quelques rappels sur la fiscalité

### Les déficits

Les déficits BIC tirés de l'activité professionnelle sont imputables sur le revenu global, sans limitation de montant, de l'année en cours et des 6 années suivantes.

### Imputation de l'amortissement

Possibilité d'amortir les biens dès qu'ils sont inscrit à l'actif du bilan.

### Impôt sur la Fortune Immobilière

Exonération de l'IFI dans le cas d'une activité professionnelle.

### Plus-values

Les exploitants para-hôteliers relèvent du régime fiscal des plus-values professionnelles au même titre que le Loueur Meublé Professionnel. Sous conditions, le bénéfice d'une exonération totale ou partielle après 5 ans d'exploitation.

## Les avantages

Investir dans une résidence neuve meublée sous le régime para-hôtelier offre de nombreux avantages financiers et fiscaux :

- + Un investissement pouvant être entièrement géré ;
- + Une rentabilité plus optimisée ;
- + Assujettissement à la TVA (récupérable)
- + Des charges déductibles (au réel) et abattements (en micro)
- + Un loyer non-plafonné de marché similaire à l'hôtellerie

## Notes MPN :

La location meublée para-hôtelière est une niche de spécialiste. Elle comprend une gestion spécifique et des services souvent très qualitatifs dans des réseaux de conciergerie haut de gamme ou de luxe.

Nous apprécions tout particulièrement ce statut qui fabrique ou diversifie une structure patrimoniale de qualité, établie sur le moyen-long terme.

Aussi, cet investissement trouvera toujours preneur en marché de revente, car très recherché sur l'offre d'acquisition de seconde main, surtout lorsque les chaînes de TVA sont maintenues et toujours récupérables.

Les chiffres de la démographie naturelle nous permettent de constater que, sur des emplacements saisonniers, de montagne ou de mer, des centres villes ou bassins de forte activité d'affaires, l'offre hôtelière peut souvent manquer ou être saturée.

Votre investissement para-hôtelier devra toujours être adossé à un environnement attractif et sera sûr d'un taux de remplissage élevé. Notre offre de biens à la vente para-hôtelière n'attend plus que vous.



INVESTIR

# Les 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

Le déficit foncier	
TYPE DE BIEN	Achat d'un logement ancien, dans le but de le rénover et de le mettre en location.
MÉCANISME	<p>+ Revenus immobiliers bruts</p> <p>- 100% des intérêts d'emprunts de l'année fiscale</p> <p>- Si première année, frais de banque</p> <p>- 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation (art. 606 C.civ)</p> <p>= Si Résultat négatif : déficit foncier plafonné à 10 700 €</p> <p>→ Excédent reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes</p> <p>→ Imputation cumulable avec les autres dépenses, frais de gestion, taxe foncière, assurances...</p>
AVANTAGES	<p>+ Neutralité des revenus fonciers taxables</p> <p>+ De l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux</p> <p>+ Cumulable avec les autres dispositifs, hors niches fiscales</p>
PLAFONDS & LIMITES	<p>▶ 10 700€/an de déficit foncier</p> <p>▶ Excédent reportable sur 10 ans</p>
CONDITIONS	<p>▶ Le bien doit être loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier.</p> <p>Ex. : si vous réalisez un déficit en 2023, vous devez louer le bien concerné jusqu'en 2026.</p> <p>▶ 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).</p>
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL	<p>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.</p> <p>L'investisseur peut demander la modulation de son PAS et le diminuer dès l'année d'investissement.</p>
INTÉRÊT PATRIMONIAL	Optimiser la gestion de son patrimoine immobilier en réduisant l'impôt sur les revenus fonciers par la création de déficits reportables.

Loueur meublé non professionnel (LMNP)		TYPE DE BIEN
LMNP	LMNP en résidence gérée	<p>▶ Logement meublé en résidence gérée : résidence étudiantes, seniors, de tourisms, d'affaires</p> <p>▶ Loyers garantis par un gestionnaire bailleur</p>
3 régimes différents selon le chiffre d'affaires (CA)		MÉCANISME
<p>↓</p> <p><b>MICRO BIC :</b> CA &lt; 70 000 € / an</p> <p>→ Hors location saisonnière classée (seuil 170 000 €)</p> <p>→ Abattement forfaitaire de 50% sur les loyers</p>	<p>↓</p> <p><b>RÉEL SIMPLIFIÉ :</b> CA &gt; 70 000€ / an (sur demande)</p> <p>→ Déduction de l'ensemble des charges* liés à l'investissement et de l'amortissement du bien immobilier et mobilier.</p> <p>* Frais et intérêts d'emprunt, frais de notaire, charges de copropriétés non récupérés au locataire, taxe foncière, etc</p>	<p>↓</p> <p><b>RÉEL NORMAL :</b> CA &gt; 238 000 € / an</p> <p>→ Déduction de l'ensemble des charges* liés à l'investissement et de l'amortissement du bien immobilier et mobilier.</p> <p>→ Récupération de la TVA (mensuel ou trimestriel)</p>
<p>+ Un investissement rentable et sécurisé</p> <p>+ Récupération de la TVA, financement possible en HT</p> <p>+ Neutraliser la pression fiscale par le système abattement (hors micro-bic)</p>		AVANTAGES
Abattement forfaitaire de 50% des revenus	Amortissement du mobilier et du foncier	PLAFONDS & LIMITES
<p>▶ Avoir un accompagnement comptable et fiscal annuel</p> <p>▶ Les revenus issus de la location meublée relèvent de la catégorie des BIC et sont contractualisés par un BAIL MEUBLÉ</p> <p>▶ Baux meublé de 1 an, renouvelable</p>		CONDITIONS
<p>▶ 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.</p>		
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



Dispositifs fiscaux d'investissements immobiliers		La loi Monument Historique	La loi Malraux
PRINCIPE	TYPE DE BIEN	Bien immobilier classé Monument Historique (ou inscrit à l'inventaire Supplémentaire des MH).	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).
	MÉCANISME	<p>→ <b>Déduction de 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation</b> des revenus fonciers et du revenu net imposable.</p> <p>→ <b>50 % des charges</b> si le bien n'est pas ouvert au public</p> <p>→ <b>100 % des charges</b> si le bien est ouvert au public en partie ou dans son intégralité.</p>	Réduction fiscale de : <p>→ <b>22 % pour un bien en ZPPAUP</b></p> <p>→ <b>30 % pour un bien en Secteur Sauvegardé (S.S) du montant des travaux</b></p>
	AVANTAGES	<ul style="list-style-type: none"><li>+ <b>Déficit reportable</b> sans limitation de plafond,</li><li>+ Permet de réduire sa tranche marginale d'imposition,</li><li>+ Exonération des droits de succession ou de donation (sous conditions).</li><li>+ Aucun plafond de loyer</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Réduction fiscale jusqu'à 30% du montant des travaux</li><li>+ Une diversification du patrimoine et une participation à la sauvegarde du patrimoine français.</li><li>+ Préparer sa retraite en se constituant un patrimoine immobilier rentable</li><li>+ Aucun plafond de loyer</li></ul>
	PLAFONDS & LIMITES	Travaux déductibles sur les revenus fonciers et reportables au revenu global sans limites.	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.
	CONDITIONS	<ul style="list-style-type: none"><li>► Location nue du bien pendant <b>3 ans minimum</b></li><li>► Détention du bien pendant <b>15 ans</b></li><li>► 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)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>► Engagement de mise en location nue pour 9 ans</li><li>► Pas de possibilité de le louer à un ascendant ou descendant</li><li>► 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</li></ul>
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL		Déduction fiscale pendant les années de travaux, excédent reportable les 6 années suivantes.	Réduction fiscale pendant les années de travaux (4 ans maximum), excédent reportable les 3 années suivantes.
INTÉRÊT PATRIMONIAL		Investir dans le prestige immobilier, bénéficier d'une pierre de garde exceptionnelle et sans droits de successions.	Devenir propriétaire d'un bien situé dans un site patrimonial remarquable protégé et participer à la sauvegarde du patrimoine français.

La loi Denormandie		Pinel & Pinel +			Dispositifs fiscaux d'investissements immobiliers												
Achat d'un logement ancien dans des quartiers éligibles, dans le but de le rénover et de le mettre en location.		Achat d'un logement neuf entrant dans le cadre d'éligibilité de la loi Pinel (zonage, orientations, superficies, réglementations thermiques, normes...)			TYPE DE BIEN												
<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>		<div>Réduction fiscale sur le montant global investi (sous conditions de plafond par investissement et par an)</div> <div><div>Logement acté en 2024</div><div>Engagement de location</div><table><tr><td>6 ANS</td><td>9 ANS</td><td>12 ANS</td></tr><tr><td>PINEL</td><td>9%</td><td>12%</td><td>14%</td></tr><tr><td>PINEL+</td><td>12%</td><td>18%</td><td>21%</td></tr></table></div>			6 ANS	9 ANS	12 ANS	PINEL	9%	12%	14%	PINEL+	12%	18%	21%	MÉCANISME	
6 ANS	9 ANS	12 ANS															
PINEL	9%	12%	14%														
PINEL+	12%	18%	21%														
<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>		<div>+ Une réduction fiscale importante</div> <div>+ Un investissement sans apport réalisable</div> <div>+ Possibilité de louer aux ascendants et descendants</div> <div>+ Situation des projets immobiliers dans des zones à fort potentiel urbanistiques, dits 'tendus'</div> <div>+ Pinel + : logements de nouvelles générations</div>			AVANTAGES												
La réduction fiscale est plafonnée à un investissement maximum de 300 000 € par an.		Plafonnement global des avantages fiscaux limitées à 10 000 € par an et par foyer.			PLAFONDS & LIMITES												
<div>► Bien acquis entre le 1<sup>er</sup> 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>		<div>► Acquérir ou construire un logement neuf entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2024</div> <div>► Le locataire de doit pas faire parti du foyer fiscal</div> <div>► Location nue</div> <div>► Louer le bien non-meublé 6, 9 ou 12 ans en respectant le plafond de ressources pour les locataires</div> <div>► Le logement doit respecter les normes de performance énergétique</div> <div>► Loyer encadré</div>			CONDITIONS												
Démarrage de la réduction fiscale à la livraison du bien		Démarrage de la réduction fiscale à la livraison du bien.			CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL												
Accéder à prix abordable et souvent sans apport à l'investissement locatif, en réhabilitant à neuf la pierre ancienne.		Constituer du patrimoine dans un secteur attractif avec un logement respectant les dernières normes de la transition écologique.			INTÉRÊT PATRIMONIAL												



# Le démembrement de propriété

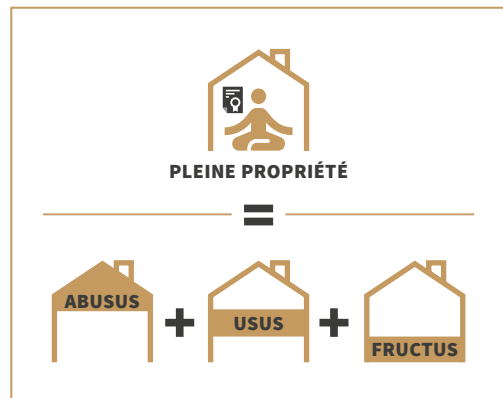
Le démembrement de propriété consiste à partager le droit d'usufruit et le droit de nue-propriété par un acte juridique, pour que ces deux personnes distinctes se partagent la pleine propriété d'un bien. Ce mécanisme est très souvent utilisé en famille pour transmettre un bien à ses descendants en leur épargnant le paiement de droits de succession.

## Le droit de propriété

Dans le droit français, « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements » (article 544 du Code civil). Ainsi, le propriétaire a le droit d'user (usus), de jouir (fructus) et de disposer (abusus) d'une chose, d'en être le maître absolu dans les conditions fixées par la loi. On parle de pleine propriété.

Ainsi, il est composé de trois prérogatives :

- + **L'abusus** : le droit de disposer du bien,
- + **L'usus** : le droit de l'utiliser,
- + **Le fructus** : le droit d'en percevoir les revenus.



## Le démembrement de propriété

Il y a démembrement lorsque les trois attributs de la propriété (droit d'utiliser le bien, droit d'en disposer et droit d'en percevoir les fruits) ne sont pas réunis entre les mains de la même personne. Les droits d'usufruit et de nue-propriété peuvent être transmis soit par donation, soit par cession (on peut acheter ou vendre ces droits). Ainsi nous distinguons, l'usufruitier et le nu-propriétaire.

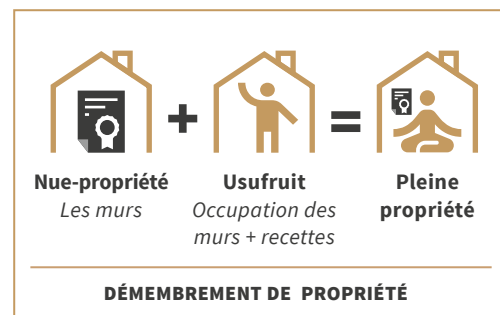
### → Usufruitier = Usus + Fructus

Il peut utiliser le bien, le louer et en percevoir les loyers, pendant la période de démembrement. En contrepartie, il doit veiller à sa conservation, effectuer toutes les réparations d'entretien et régler l'ensemble des charges afférentes (dont les impôts locaux).

### → Nu-propriétaire = Abusus

Il ne supporte aucune charge d'entretien et de gestion pendant la durée du démembrement. À son issue, il devient automatiquement plein propriétaire, sans frais, ni démarches supplémentaires.

En cas de démembrement du droit de propriété, le droit de disposer du bien est séparé du droit de l'utiliser et d'en percevoir les revenus. Le premier attribut, l'abusus, revient au nu-propriétaire tandis que l'usus et le fructus sont concédés à l'usufruitier.



## Les valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété

Les valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété sont déterminées selon un barème fiscal. Ce barème porte sur l'âge du vendeur, ou bien sur le temps du démembrement si celui-ci est temporaire.

Âge du donateur	Valeur Usufruit	Valeur Nue-propriété
Moins de 21 ans	90%	10%
de 21 à 30 ans	80%	20%
de 31 à 40 ans	70%	30%
de 41 à 50 ans	60%	40%
de 51 à 60 ans	50%	50%
de 61 à 70 ans	40%	60%
de 71 à 80 ans	30%	70%
de 81 à 90 ans	20%	80%
à partir de 90 ans	10%	90%

## Les avantages du démembrement

Le démembrement de propriété constitue une solution pertinente pour un particulier souhaitant investir dans l'immobilier à moindre coût, en achetant que la nue-propriété d'un bien, dont il deviendra pleinement propriétaire sans frais supplémentaires à l'issue d'une période de démembrement qui s'étend généralement sur 15 à 20 ans. La transmission de patrimoine immobilier constitue un autre atout au démembrement de propriété.

Le démembrement de propriété peut ainsi être une manière de permettre aux futurs propriétaires de s'assurer que le bien dont ils recevront à terme la pleine propriété aura été bien entretenu.

## Dans quels cas procède-t-on au démembrement de propriété ?

### ✓ La donation en démembrement de propriété pour bénéficier d'avantages fiscaux à l'IFI :

Des propriétaires ont recours au démembrement de propriété afin de réduire leurs coûts fiscaux, en général ce sont des personnes soumises à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière qui a remplacé l'ISF en janvier 2018).

Ainsi, en tant que donateur de l'usufruit de votre bien immobilier à une personne (généralement de votre famille comme vos enfants par exemple), vous réduisez la somme que vous déclarez dans le cadre de cet impôt.

Vous payez donc moins d'IFI, voire plus du tout si vous repassez en dessous du seuil de déclenchement.

### ✓ Le démembrement de propriété dans le cadre des successions

Le démembrement de propriété est très utilisé au sein des familles pour préparer une donation. En effet, en donnant la nue-propriété à un de ses enfants (ou tout autre descendant), le donateur lui permet de réduire les frais de successions qu'il devra payer tout en ayant la possibilité de continuer d'user de son bien.

Dans cette situation, les frais de transmission ne sont calculés que sur la nue-propriété, soit une fraction seulement du prix de bien. Au décès du donateur usufruitier du bien, l'enfant nu-propriétaire devient pleinement propriétaire sans payer de droit de succession.

### ✓ Achat en viager et démembrement de propriété

Le démembrement de propriété peut s'apparenter à une vente en viager dans certains cas. C'est le cas notamment lorsqu'une personne, souvent plutôt âgée, vend la nue-propriété de son bien immobilier mais en conserve l'usufruit jusqu'à son décès. Cela lui permet de tirer les profits de la vente partielle de propriété tout en continuant à profiter du bien en l'habitant ou en jouissant de ses revenus.

### ✓ Démembrement et SCPI

Dans le cadre d'un investissement en SCPI (Société Civile de Placement Immobilier), le démembrement de propriété est une pratique assez courante. Selon vos objectifs patrimoniaux, vous pourriez avoir des avantages à être soit usufruitier, soit nu-propriétaire d'une part de SCPI. Le démembrement de propriété est organisé par la SCPI pour une durée définie et, dans la majorité des cas, le nu-propriétaire et l'usufruitier ne se connaissent pas.

→ Être nu-propriétaire en SCPI est une bonne solution si vous cherchez à vous constituer un patrimoine immobilier avec une décote, ainsi que des revenus complémentaires au terme du contrat (pendant le contrat, le nu-propriétaire ne bénéficie d'absolument aucun revenus).

→ Être usufruitier en SCPI peut être intéressant si vous cherchez à tirer des revenus complémentaires tout en ayant un taux d'imposition faible.

En effet, en tant qu'usufruitier en SCPI vous bénéficiez de l'intégralité des revenus générés pendant toute la période de démembrement.



# La société civile immobilière (SCI)

La Société Civile Immobilière (SCI) est un statut juridique permettant d'acquérir et prendre en gestion un ou plusieurs bien immobiliers entre plusieurs personnes, physiques ou morales. Dans la cadre d'une stratégie harmonieuse du patrimoine, la SCI est régulièrement utilisée comme un outil de gestion et de détention des biens immobiliers en indivision par plusieurs personnes. La SCI est aussi un formidable outil de transmission et de protection du patrimoine détenu. Elle est régie par les articles 1832 et suivant du Code civil dont le régime diffère de celui des sociétés commerciales.

## Les différentes SCI

- **La SCI de gestion ou de location** : c'est la société civile immobilière traditionnelle. Elle permet d'acquérir un ou plusieurs logements, de le gérer et de le mettre en location.
- **La SCI familiale** : elle doit être uniquement constituée entre les membres d'un même famille
- **La SCI construction-vente** : elle permet d'acheter un terrain, faire construire un bien immobilier dessus et revendre le tout.
- **La SCI attribution** : elle permet de déterminer quelle partie de l'immeuble appartient à chacun des associés.
- **La SCI de jouissance à temps partagé** : elle permet de se partager l'usage d'un bien.

## Les caractéristiques de la SCI

- **Nombre minimum d'associés** : 2 associés
- **Capital social minimum** : 1€
- **Objet social** : Acquisition et gestion de biens immobiliers. Pas d'activité de marchand de biens.
- **Responsabilité** : indéfinie, non-solidaire et subsidiaire des associés.
- **Prise de décision** : par le gérant pour les décisions courantes, par l'assemblée générale des associés pour les décisions importantes.

## Les obligations des associés

- Être obligatoirement deux associés minimum
- Constitution d'un capital en apport numéraire ou en immeuble(s)
- Évaluation des apports librement fixés par les associés
- Répartition des parts sociales en proportion des apports
- Participation aux bénéfices au prorata du nombre de parts
- Responsabilités totales au niveau des dettes sociales au prorata du nombre de parts
- Cession de parts possible sur accord des associés, sauf clause contraire inscrite dans les statuts

## Les obligations juridiques

- Enregistrement des statuts par acte authentique ou sous seing-privé
- Désignation de la gérance (actionnaire(s))
- Tenue d'assemblées générales
- Toute activité commerciale est exclue sous peine d'imposition à l'impôt sur les sociétés et de responsabilité solidaire des associés (exemple : location meublée)

## Quelle fiscalité pour une SCI ?

### Le régime par défaut : l'impôt sur le revenu

- On l'appelle de manière courante la SCI transparente lorsqu'elle est imposée à l'IR (Impôt sur le Revenu), tel est les cas des sociétés immobilières qui ont pour unique objet :
- La construction ou l'acquisition d'immeubles destinés à être attribués aux associés en propriété ou en jouissance
  - Soit la gestion de ces mêmes biens,
  - Soit la location, pour le compte d'un ou plusieurs associés, de tout ou partie des immeubles.

### Le régime sur option : l'impôt sur les sociétés

On l'appelle de manière courante la SCI Opaque lorsqu'elle est soumise à l'impôt sur les sociétés ; tel est le cas de toutes les sociétés ne répondant pas aux conditions posées par l'article 1655 ter du CGI déterminant les conditions des sociétés transparentes. Dans ce cas :

- Les bénéfices réalisés, déterminés selon les règles applicables à l'impôt sur les sociétés, sont imposés au nom de la société ;
- Les bénéfices distribués sont imposés au nom des associés dans la catégorie des Revenus de Capitaux Mobiliers (RCM) dans leur déclaration des revenus.

**N.B :** Sur option irrévocable, une SCI peut opter pour une admission à l'impôt sur les sociétés si elle y trouve son intérêt.

### Organiser la gestion de la société

Bien que le Code civil impose certaines règles de fonctionnement, les associés disposent d'une grande liberté dans la rédaction des statuts. Ils peuvent ainsi :

#### Confier la gérance à un ou plusieurs co-gérants

S'ils l'estiment nécessaire, les associés peuvent désigner plusieurs co-gérants et organiser librement la répartition des pouvoirs entre chacun. La loi requiert simplement de nommer au moins un gérant.

#### Prévoir les modalités de vote des décisions

Les statuts renseignent le nombre de voix ainsi que le quorum requis pour chaque type de décision pouvant impacter la vie sociale.

#### Intégrer une clause d'agrément

La clause d'agrément permet de contrôler l'entrée d'un tiers lors de la vente des parts d'un associé. Elle permet de garantir la stabilité l'actionnariat de la société et la répartition des titres.

#### Démembrer les parts sociales

Les parts sociales peuvent être démembres, il est possible d'envisager toutes sortes techniques de protections entre époux, entre héritiers ou entre associés dans un cadre de stratégies successorales et de transmission.

## Pourquoi faire une SCI ?

- Organiser et détenir un patrimoine immobilier à plusieurs (au moins 2 associés)
- Facilité de gestion
- Règles d'organisation et de liquidation prévues dans les statuts
- Transmission simplifiée et souvent avantageuse

*NB : Le conseil d'un professionnel avant création est vivement recommandé.*

## Les avantages de la SCI

### ✓ Souplesse

- Cadre légal peu contraignant pour organiser la société
- Aucun investissement initial minimum
- Nombreux montages possibles

### ✓ Investir dans l'immobilier

- Réunion de capitaux à plusieurs et mutualisation des charges
- Obtention de financements externes facilitée

### ✓ Protection du patrimoine

- Responsabilité des associés indéfinie, non-solidaire entre eux
- Responsabilité subsidiaire des associés

### ✓ Gestion & transmission du patrimoine familial

- Gestion et transmission de biens immobiliers facilitées au sein du couple
- Organisation de l'indivision entre héritiers
- Organisation de la transmission du patrimoine au sein de la famille à moindre coût et sans s'en démunir

### ✓ Gestion du patrimoine professionnel

- Loger les biens immobiliers nécessaires à l'exercice de l'activité dans une SCI

### ✓ Fiscalité

- Liberté de choix : IR (catégorie des revenus fonciers) ou IS sur option
- Régime social des indépendants (travailleurs non salariés)

### ✓ Cession de l'immeuble

- Cession des parts sociales et non de l'immeuble directement
- Intervention d'un notaire non requise
- Droits de préemption urbains restreints

Source : [www.legalstart.fr/fiches-pratiques/sci/avantages-sci/](http://www.legalstart.fr/fiches-pratiques/sci/avantages-sci/)





INTERVIEW

## Joshua Palme Saint-Agne Immobilier

Directeur commercial et directeur de l'offre produit sur le plan National.  
Partenaire du Guide Immo Mon Patrimoine Neuf

### MPN Bonjour Joshua. Quelles sont les nouveautés ou l'actualité chez Saint-Agne Immobilier ?

Afin de répondre aux nouvelles attentes du marché, et à l'évolution des nouvelles manières d'habiter, nous avons créé une société d'exploitation de résidences capable de gérer les problématiques de vie commune des habitants (intergénérationnel, senior, étudiants, etc.). D'ailleurs, nous venons de livrer en septembre 2024 la première résidence « Vivre Ensemble », à Toulouse, inaugurée en présence de Jean-Luc Moudenc, maire de Toulouse et président de Toulouse métropole, ainsi que de très nombreux élus.



Il s'agit d'une résidence intergénérationnelle de 140 logements, avec un directeur de site chargé d'animer, de créer du lien, et d'aider les résidents dans leurs problématiques du quotidien, notamment les plus âgés. Et surtout avec des loyers très abordables ! C'est d'ailleurs ce qui nous différencie des autres opérateurs.

Nous parvenons ainsi à conjuguer les besoins des seniors, avec ceux des actifs, le tout à prix abordable.

Également, en 2023, nous avons renforcé le développement du groupe via le rachat d'une société d'administration de biens en Île-de-France, afin de renforcer notre implantation territoriale sur les métiers de service.

### MPN Quelle est votre vision de promoteur dans ce marché qui traverse une période inédite ?

Dans un contexte de turbulences, nous nous basons sur notre capacité de résilience et sur la qualité de notre offre, avec des emplacements systématiquement à proximité des transports, écoles, commerces, et dans des cœurs de ville.

C'est grâce à la diversité de nos implantations, que ce soit en Île-de-France, en région Rhône-Alpes ou en région toulousaine, que nous pouvons proposer à nos clients des implantations variées.

Notre gamme très large de produits en accession à la propriété démarre avec les prix maîtrisés dédiés aux primo-accédants, en passant par des secteurs TVA réduite en accession abordable, et se termine sur des grands projets, parfois « hors du temps » et de prestige, comme l'immeuble que nous construisons rue Sainte-Anne au cœur historique de Toulouse. D'ailleurs chaque appartement sera réalisé sur-mesure, ce qui est inédit.

Pour l'investissement locatif, nous disposons d'un service de gestion intégré, Agestis Immobilier, qui nous permet de proposer les meilleures garanties que ce soit pour de la location nue, ou de la location meublée en LMNP et en Co-Living.

Cette dernière tendance se développe de plus en plus compte-tenu du manque de logements, notamment pour les étudiants, obligés de mutualiser leur loyer.

### MPN Quelle est la recette pratiquée pour assurer la sécurité des opérations et l'attractivité des logements du Groupe Saint-Agne pour vos clients ?

Il n'y a pas de recette miracle, nous croyons au sérieux et au travail de nos collaborateurs, ainsi qu'à leurs compétences.



Fouilles archéologiques sur le terrain de la future résidence "Betmajou"

Dans les périodes difficiles, il n'y a que l'humain qui puisse faire la différence. C'est donc en s'appuyant sur nos valeurs que nous traversons cette période, et en proposant des logements à forte « qualité d'usage », sans jamais rogner sur la qualité ni sur les prestations.

Dernier exemple en date, nous venons de livrer en temps et en heure une opération de 32 logements à Toulouse développée par Philippe Dupont, Directeur du Développement en partenariat avec le cabinet d'architectes Taillandier et associés (Cœur Demoiselles).

Le projet a été livré, quasiment sans qu'aucune réserve ne soit formulée par nos acquéreurs.

D'ailleurs, nous mettons en vente l'appartement témoin, un T4 en dernier étage avec 30 m<sup>2</sup> de terrasse, dans le secteur du Pont des Demoiselles / côté Rangueil.

### MPN Pour finir, quel programme ou offre-vitrine aimeriez-vous mettre en avant dans les sujets commerciaux actuels ?

Nous avons plusieurs opportunités, quelques logements éligibles à la TVA réduite ou au dispositif Pinel+ (en l'état valable jusqu'au 31 décembre 2024), et aussi des maisons individuelles à Toulouse, proche de la route de Revel (T5 dès 349 500€ avec garage inclus).

Aussi, via la foncière du groupe, nous sommes en capacité d'investir dans des actifs, et de proposer des investissements dans de l'immobilier existant, par exemple au pied du métro de l'université Toulouse Capitole 1.

Il s'agit cette fois d'immobilier ancien réhabilité au niveau des parties communes, permettant d'habiter ou d'investir au pied de la fac de droit pour des budgets inférieur à 200 000 € (du T1 au T2 Meublé), et pourquoi pas faire de la location meublée aux étudiants.

Et enfin, je ne peux terminer sans vous parler du projet Betmajou, joyau architectural, qui par son emplacement dans le centre historique de Toulouse, est un projet d'exception et absolument unique.

### Des fouilles archéologiques préventives sur le terrain de la très attendue résidence "Betmajou", projet emblématique en secteur historique sauvegardé de la ville de Toulouse.

Voir la résidence "Betmajou" en page suivante

Les fouilles archéologiques préventives se déroulent sur le terrain de la future résidence Betmajou située à l'angle de la rue Sainte-Anne et de la rue Saint-Jacques au cœur du quartier Saint-Étienne. À ce jour ces fouilles se terminent et vont laisser place à l'ouverture du chantier de construction.

Réalisées par l'Inrap (Institut national de recherches archéologiques préventives) en groupement avec le service archéologique de Toulouse Métropole, elles ont pour but de mettre en évidence et de sauvegarder par l'étude les traces d'occupations antérieures sur cette parcelle.

### Les fouilles archéologiques préventives pour documenter le passé

Une équipe d'archéologues dirigée par Catherine Viers (responsable de recherches archéologiques à l'Inrap) fouille les 1 200 m<sup>2</sup> de parcelle joutant les vestiges d'un tronçon du rempart Gallo-Romain. Depuis le démarrage de l'opération, ont été mis au jour les caves des bâtiments des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, démolis au milieu des années 1970, ainsi que des bâtiments antérieurs (maçonneries, sols de galets, canalisations, cuves de latrines, puits...). Des témoignages de l'occupation de l'Antiquité et de l'époque médiévale sont également attendus, en rapport avec le quartier canonial de la cathédrale Saint-Étienne.

Le projet d'aménagement de Saint-Agne Immobilier – financeur de la fouille d'un coût de plusieurs centaines de milliers d'euros – permettra ainsi de mieux connaître le passé antique, médiéval et moderne de cette partie du quartier Saint-Étienne.





PROGRAMME

# Betmajou

Par Saint-Agne Immobilier

 **Toulouse** Saint-Étienne

- 30 logements du 2 au 4 pièces avec possibilités de réunions de logements
- À partir de 439 000 €
- Fouilles archéologiques en cours, livraison prévisionnelle 2026
- Notaire : M<sup>e</sup> DORMIN
- Architecte : Henri Balducchi - BMB Architectes



## Un quartier intimiste et sans limite, une adresse prisée où beauté et confort de vie s'entrelacent

À deux pas du Capitole, Saint-Étienne est un quartier très bien desservi, qui offre une mobilité optimale pour se déplacer au gré de ses envies. Au pied du Monument des Combattants de la Haute-Garonne, la station de métro François Verdier vous ouvre les portes de la ville entière. Non loin, le célèbre quartier des Carmes, concentré de restaurants et cafés intimistes, accueille les épicuriens dans l'âme, au cœur d'un décor architectural pittoresque.

Quartier chic et bourgeois le plus prisé de Toulouse, situé au cœur d'un secteur classé par les Architectes des Bâtiments de France, Saint-Étienne regorge de restaurants gastronomiques, bars et commodités du quotidien. Toute proche, l'incontournable rue Croix-Baragnon, haut lieu de la mode, regroupe des boutiques de luxe renommées et des magasins d'antiquités dont les vitrines élégantes offrent un décor unique et artistique à ceux qui s'y promènent.

## Une résidence d'exception

Véritable joyau d'architecture en briques roses, la résidence se dresse telle une toile majestueuse, pour votre bien-être au quotidien. Nichée dans un cocon à taille humaine, elle s'intègre parfaitement à son environnement grâce à son élégante modernité et son respect des codes architecturaux du quartier. Résidence d'exception, elle offre à ses résidents le privilège de vivre au cœur du patrimoine historique toulousain et de ressentir les pulsations de la vieille ville, en adoptant un mode de vie urbain pratique et raffiné.

## Le raffinement au quotidien

Les appartements offrent de belles surfaces adaptables selon vos envies. Au quotidien, vous bénéficierez de prestations haut de gamme où rien n'est laissé au hasard : chaque détail est pensé pour créer un environnement de vie hors du commun. Plongez dans l'intimité et la luminosité d'un lieu où les espaces sont conçus pour accueillir les rêves et les aspirations de chacun.




## Les + du programme

-  Quartier de prestige au cœur de la ville
-  Site d'exception en secteur historique
-  Une résidence intimiste de standing
-  Halls d'entrée décorés par une architecte d'intérieur toulousaine
-  Terrasses ou loggias
-  Résidence sécurisée
-  Ascenseur
-  Parking privé ou garage
-  Prestations de standing
-  Personnalisation à votre image

## À proximité

-  **Commerces & services**  
Restaurants gastronomiques, bar  
Commodités du quotidien  
Boutiques de luxe, Magasins d'antiquités
-  **Environnement culturel**  
Palais Niel  
Quais des Savoirs  
Museum de Toulouse  
Théâtre du Grand Rond  
La Halle aux Grains  
Cathédrale Saint-Étienne  
Musée des Augustins  
Musée des arts Paul-Dupuy
-  **Parcs et jardins**  
Jardin royal  
Jardin des Plantes  
Jardin du Grand Rond  
Canal du midi

## Transports

-  Métro ligne B Palais de Justice / Carmes / François Verdier
-  Tram
-  Ligne de bus

**RE2020**  
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

**NF**  
HABITAT

 **+ d'infos ►**

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



Lancement commercial

# Léman 360

Sur les rives du lac Léman, avec vue sur les Alpes  
et proche de la Suisse Messery (74)

Appartements 2 au 4 pièces à partir de 292 900 €

Livraison prévisionnelle 1er semestre 2026



**GREENCITY**  
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



**Mon  
Patrimoine  
Neuf**

Concevoir l'excellence,  
Bâtir votre patrimoine en confiance