J'ACHÈTE MON 1ER LOGEMENT NEUF

J'achète mon 1er logement neuf

ÉDITION 2021

ACHETER À TOULOUSE EN 2021

Toute l'actu pour **bien acheter**

J'achète à un **promoteur**

Je finance **mon projet**

Je suis **primo-accédant**

Illustration - Bouygues Immobilier - Novadiem - Toulouse Empalot Garonne

Continuez de suivre toute l'actualité sur les logements neufs de votre région sur **www.monpremierlogementneuf.fr**

28702 N°1 F 5,00€

Découvrez deux adresses d'exception, pour habiter Toulouse autrement

TOULOUSE | Quartier Pouvourville – Rangueil

LES BALCONS DE PECH-DAVID

Des appartements du 2 au 4 pièces,
dans un environnement naturel préservé au cœur de la ville.

CASTELGINEST | Aux portes de Toulouse

NUMÉRO 1

Des appartements et maisons de ville du 2 au 5 pièces,
pour une vie paisible à proximité de toutes les commodités.

ANGELOTTI
GROUPE IMMOBILIER

05 32 111 350

RETROUVEZ-NOUS À L'ESPACE ANGELOTTI
55 allées Jean Jaurès - 31000 TOULOUSE

angelotti.fr

Le prêt à taux zéro est un dispositif d'aide gouvernementale à l'accession à la propriété. Sa durée maximale est de 25 ans. Son remboursement peut être différé, en tout ou partie, de 5, 10 ou 15 ans, selon les revenus de l'emprunteur. La période de différé ne saurait toutefois excéder la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération. Le PTZ est réservé aux personnes physiques primo-accédantes sous conditions de ressources et d'éligibilité (art. L31-10-2 CCH et suivants). Le dispositif de défiscalisation loi Pinel est une mesure gouvernementale de réduction d'impôts soumise à conditions (art. 199 novovicies CGI). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Comme tout investissement, investir dans l'immobilier peut présenter des risques. Illustrations à caractères d'ambiance : VisioLab et Angelotti Promotion.

Edito

Christophe Combe
Directeur des Éditions

En 2021, le propriétaire ce sera vous

Créé en 1989 à l'initiative de l'Union des Consommateurs du Languedoc, J'achète Mon Premier Logement Neuf, initialement Habitat Mode d'Emploi et plus récemment Immobilier Neuf Mode d'Emploi, est un véritable Guide Conseil Pratique et Juridique à destination du futur propriétaire d'un logement neuf. Il fête en 2021 son grand retour à la vente chez les marchands de journaux.

Investir pour se créer un patrimoine et réduire ses impôts, devenir propriétaire de sa maison, son appartement, faire construire, financer, acheter un logement neuf à un promoteur, autant de questions auxquelles J'Achète Mon Premier Logement Neuf apporte des réponses claires. J'Achète Mon Premier Logement Neuf présente également le portrait, des villes et des quartiers en plein développement, des femmes et des hommes qui font l'immobilier et des agglomérations périurbaines qui accueillent chaque année des résidents toujours plus nombreux, séduits par l'attractivité de notre belle Métropole.

Parce que devenir propriétaire est le meilleur ascenseur social qui soit et que l'immobilier est plébiscité comme le placement préféré des français, parce qu'il vaudra toujours mieux payer un crédit même cher, même long, que de payer un loyer à fond perdu, nous mettons tout en œuvre pour vous renseigner et coller au plus près à l'actualité. Devenir propriétaire, c'est aussi faire des choix de consommation et parfois aussi s'imposer des contraintes, même si je sais que cela n'est pas très à la mode, c'est une réalité. Ne perdez pas de vue que « Emprunter, c'est s'enrichir ! ».

Véritable bible de l'immobilier neuf, je vous souhaite une bonne lecture et rappelez-vous qu'en 2021, le propriétaire ce sera vous ! ■

Sommaire

08

Tribune

03 Le billet de l'éditeur

08 Jean-Luc Moudenc
Maire de Toulouse
Président de
Toulouse Métropole

10 Georges Méric
Président du Conseil
Départemental 31

11 Carole Delga
Présidente de la Région
Occitanie Pyrénées
Méditerranée

14

Paroles d'experts

14 Alexandra François-Cuxac
FPI France

16 Frédéric Carré - FFB

17 Stéphane Aubay
FPI Occitanie Toulouse
Métropole

18 Jean-Philippe Jarno
Observer

18 Guy Durand
Action Logement

20 Maître Philippe Pailhès
Chambre des Notaires

21 Frédéric Boyer
Crédit Agricole Toulouse 31

22 Mélanie Baillot - ADIL 31

23

Actualités

23 En bref

26 Les chiffres 2020
de l'Observer

31 Les lauréats des Pyramides
FPI Occitanie Toulouse
Métropole 2020

32

Comprendre :
le logement neuf

32 Le dispositif de
défiscalisation Pinel

34 Acheter un logement
sur plan : la VEFA

50

Comprendre :
l'accession en VEFA

50 La location accession (PSLA)

51 Pascal Barbottin
Midi-Habitat

54 Bertrand Serp
Toulouse Métropole Habitat

57 Philippe Pacheu - Promologis

58 Philippe Trantoul - Altéal

60 Le Bail Réel Solidaire (BRS)

63 Pierre Marchal
Groupe des Chalets

64 Le Pass Accession Toulousain

66 Les prix maîtrisés

67 Les opérations prix maîtrisés
et PSLA en cours

120 Établir son budget

126 Les prêts règlementés

129 Dialoguer avec son banquier

134

Comprendre :
la maison
individuelle

134 Le contrat de construction

76

Enquêtes

76 Oppidéa :
Les quartiers à la loupe

77 Annette Laigneau
Présidente d'Oppidéa

89 Les opérations en vente

102 Le Nord-Ouest toulousain

103 Joseph Carles
Maire de Blagnac

108 L'Ouest toulousain

109 Karine Traval Michelet
Maire de Colomiers

112 Le Sud-Est toulousain

117 Le Sud et le murétain

Points de vue

81 Stéphane Aubay - Green City

83 Roch Angelotti - Angelotti

91 Jean-Philippe Jarno - Urbis

95 Stéphane Chevalier - Icade

101 Laury Crozes
Bouygues Immobilier

105 Christophe Noailhac
Crédit Agricole Immobilier

110 Christophe Brochet
Marignan

113 Laëtitia Vidal - Pierre Passion

119 Cyrille Thonnelier - Nexity

TOULOUSE CROIX DAURADE PAVILLON LUCHET

BLAGNAC CLOS CASSANDRE

TOULOUSE SAINT-SIMON COURS ADRIENNE

DEVENIR PROPRIÉTAIRE C'EST FACILE AVEC NOTRE SÉLECTION ACCESSION !

Prix maîtrisés, prix spécial accession, TVA réduite... contactez nos conseillers pour faire le tour de toutes nos possibilités et trouver avec eux la résidence qui correspond le mieux à vos attentes et à votre budget.

TOULOUSE POUVOURVILLE LES JARDINS DE POUVOURVILLE

BEAUZELLE LE B47

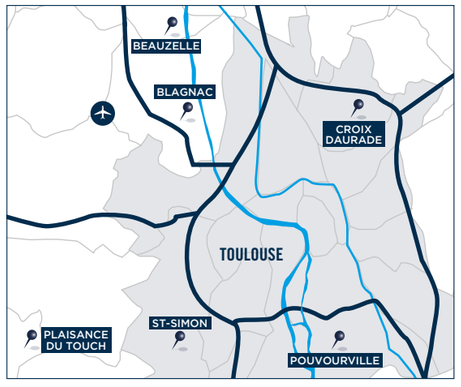
PLAISANCE DU TOUCH RÉSIDENCE SYLVIA

Ne passez pas à côté de la qualité GreenCity Immobilier

En seulement 9 ans, GreenCity Immobilier est devenu le premier promoteur de la région toulousaine.
Pour y parvenir, GreenCity Immobilier s'est imposé une exigence sans faille, tant dans la sélection de ses emplacements, que dans la conception des appartements et dans la qualité des matériaux haut de gamme utilisés.
Aujourd'hui, GreenCity Immobilier met tout en œuvre pour vous proposer toujours plus de confort, d'innovations et de services.

05 64 28 26 02

www.greencityimmobilier.fr



GREENCITY IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

CAMPAGNES & CIE

ÊTRE ENCORE PLUS VOLONTARISTE

Jean-Luc Moudenc
Maire de Toulouse,
Président
de Toulouse Métropole

Se loger correspond à la première dépense du budget des Toulousains.
C'est pourquoi la collectivité souhaite être encore plus volontariste afin que chacun puisse se loger de façon abordable : 60% des nouveaux logements de la Métropole seront à prix maîtrisé, en-dessous du prix du marché.
Au-delà de la construction, une agence immobilière à vocation sociale sera créée pour proposer à des propriétaires privés de mettre à disposition des lo-gements à des loyers abordables, mais avec d'excellentes garanties, pour des publics précaires.
Enfin, le cadre de l'habitat sera amélioré par la rénovation énergétique d'au moins 7 000 logements/an. Un guichet unique sera ainsi mis à disposition de tous ceux qui veulent faire rénover leur bien : copropriétés et particuliers. ■

PRIORITÉ AUX PERSONNES ET TERRITOIRES DÉFAVORISÉS

Georges Méric
Président du Conseil départemental de Haute-Garonne

Le Conseil départemental est engagé de longue date dans une politique de logement qui donne la priorité aux personnes et territoires défavorisés. La crise sanitaire du Covid-19 a révélé la grande vulnérabilité des personnes mal logées, qui vivent dans des logements exigus, insalubres, mal isolés, ou dans des habitats de fortune, sans accès à des conditions d'hygiène minimales, et plus encore des personnes sans logement.

Le plan Habitat du Conseil départemental, a été complété et enrichi de nouvelles mesures en juillet 2021 afin de répondre aux nouveaux enjeux du logement, à l'aune des enseignements tirés de la crise sanitaire. Doté d'un budget de 113 M€, il fixe comme objectif majeur de produire a minima 4 000 logements sociaux par an en Haute-Garonne ; de développer rapidement des solutions pour les plus précaires avec notamment la création en 2021 d'un centre d'accueil pour mères isolées avec jeunes enfants à Toulouse ; de créer des logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie grâce à de nouveaux projets de « résidences autonomie » sur le territoire ; ou encore de lutter contre l'habitat indigne en renforçant l'aide aux ménages pour la réhabilitation énergétique de leur logement.

Une politique ambitieuse

Le Conseil départemental mobilise le Fonds de Solidarité Logement, (FSL) afin de soutenir les ménages éprouvant des difficultés pour payer leur loyer et / ou les charges courantes en énergie, eau, et téléphonie. Lors de la crise sanitaire, le Département a décidé d'assouplir certaines règles d'attribution de ces aides financières jusqu'au 30 septembre 2020. Ce fonds a permis de soutenir 2 560 locataires, en 2019. Il représente un budget de 1,7 M€ pour la collectivité, en 2020.

Le Département de la Haute-Garonne a par ailleurs créé en 2019 un dispositif innovant d'accession sociale à la propriété avec son opérateur Les Chalets, le Bail Réel Solidaire, qui s'appuie sur la dissociation de la propriété du sol et celle du bâti. Ce dispositif permet de devenir propriétaire de sa résidence principale à un prix avantageux, en économisant le prix du foncier qui représente entre 15 et 30 % de la valeur immobilière d'un bien.

Avec son plan Habitat 2020-2025, la collectivité met en œuvre une politique ambitieuse pour le droit au logement digne et décent pour tous, qui permet par ailleurs de soutenir la relance de l'activité dans le secteur du Bâtiment et des Travaux publics, gravement impacté par la crise sanitaire. Dans une charte signée avec la Fédération du BTP de la Haute-Garonne, le Conseil départemental s'engage à prendre à charge 50 % des coûts directs générés sur les chantiers par les mesures sanitaires. ■

LA RÉGION SE MOBILISE POUR RÉDUIRE LES INÉGALITÉS

Carole Delga
Présidente de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée

Quel constat dressez-vous en matière d'habitat dans la Région Occitanie ?

Carole Delga : Le premier constat, c'est que les inégalités persistent. Se loger relève encore trop souvent d'un parcours du combattant pour nombre de nos concitoyens. C'est pourtant un droit fondamental qui doit mobiliser tous les acteurs publics. L'Occitanie accueille chaque année près de 50 000 nouveaux habitants. Cette dynamique appelle des actions concrètes pour favoriser le lien social et assurer un développement durable et solidaire des territoires. Dans notre région, plus de 70 % des habitants sont éligibles à un logement social, mais le taux d'équipement reste inférieur à la moyenne nationale. D'un territoire à l'autre, que l'on se trouve en zone rurale ou urbaine par exemple, les problématiques sont différentes. Rénovation énergétique, accessibilité, maillage territorial : il faut agir de manière coordonnée pour répondre à ces différents enjeux. Et puis bien sûr, la construction de nouveaux logements et la rénovation énergétique sont synonymes d'emplois et d'activité pour nos territoires. C'est l'objet du plan BTP que nous avons engagé dès 2016 pour soutenir la filière.

Quelles sont les actions concrètes menées ?

Carole Delga : Au titre de sa politique de solidarité, la Région se mobilise pour réduire les inégalités sociales et territoriales. Notre soutien aux collectivités locales et bailleurs sociaux dans la création ou la rénovation énergétique de logements sociaux s'inscrit donc dans ce cadre. Il s'agit ainsi de promouvoir un habitat de qualité, abordable financièrement et accessible à tous. Depuis 2016, nous avons engagé 46,4 M€ pour accompagner la création de plus de 25 000 logements sociaux et 45 M€ au titre des fonds européens FEDER pour en rénover plus de 9 300. Et nous sommes particulièrement mobilisés pour les jeunes, en aidant la création de logements étudiants et de foyers pour jeunes travailleurs. Enfin, avec notre éco-chèque logement nous luttons contre la précarité énergétique. En 4 ans, plus de 49 000 foyers ont bénéficié de cette aide de 1 000 € à 1 500 € pour financer leurs travaux d'économie d'énergie. ■

MIDIHABITAT
GROUPE

Véritable **« couteau suisse »** de l'immobilier, MIDI HABITAT renouvelle son identité pour révéler l'étendue de son **potentiel**.

1 Notre force

Composé de 7 filiales, notre groupe cultive une **complémentarité** et un **dynamisme** au service de l'habitat.

2 Nos métiers

À travers nos 7 filiales, nous maîtrisons l'ensemble des facettes de l'immobilier. Cette **vision globale** fait de notre groupe, le seul acteur complet sur le territoire occitan.

LA LOCATION
LA GESTION LOCATIVE

L'ACHAT ET LA VENTE
dans le neuf et l'ancien

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

LE LOTISSEMENT
L'AMÉNAGEMENT FONCIER

Le Groupe MIDI HABITAT
reste ouvert à de nouveaux partenariats
pour le développement de futurs projets immobiliers.

Contactez-nous à
contact@groupe-mha.fr
ou sur nos réseaux sociaux

Conception : agence Bienvenue à Bord ! Décembre 2020.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS RISQUE D'ÊTRE DURABLEMENT AFFAIBLIE

Alexandra François-Cuxac
Présidente de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

Quelles sont les conséquences de la pandémie sur la production de logements neufs ?

Alexandra François-Cuxac : Pendant le premier confinement, toute la filière s'est arrêtée : en amont, avec des services qui n'instruisaient plus les permis de construire, et en aval, avec des chantiers qui n'ont repris que très progressivement. Le second confinement a été davantage placé sous le signe de la continuité de l'activité, mais le neuf reste à la peine. Les statistiques récentes montrent que le rattrapage a commencé sur les chantiers, mais qu'il n'en va pas de même pour les permis. Or ils préfigurent de ce que sera la construction dans quelques mois, puis des logements à la vente. Pour l'instant, la construction de logements est encore insuffisamment mise au service de la relance.

Plusieurs régions sont en sous offre. Quelles sont les solutions ?

Alexandra François-Cuxac : Les promoteurs ont mis en vente 15 % de logements de moins en 2019 qu'en 2018 : la tension précédait donc clairement l'épidémie. Celle-ci a profondément aggravé le phénomène, avec une paralysie de l'appareil de production combinée avec une perturbation du calendrier électoral municipal. Avec pour résultat une baisse de -46,7 % des mises en vente entre le 1er semestre 2020 (34 070) et le 1er semestre 2019 (63 930) et de -53,8 % entre le 3ème trimestre 2020 (16 657) et le 3ème trimestre 2019 (36 059). Cette tendance s'observe dans toutes les métropoles régionales, avec quelques nuances locales.
Parmi les réponses possibles, la FPI met en avant deux priorités dans ses échanges avec le Gouvernement et le Parlement : l'expression d'une volonté et d'une ambition politiques ainsi que la prolongation du Pinel et du PTZ. Sur le premier point, un Pacte national pour la relance de la construction durable a été récemment signé par l'Etat, les associations et les fédérations professionnelles, qui marque un regain d'intérêt pour le neuf ; sur le second, la prorogation des deux dispositifs en loi de finances pour 2021 a donné aux professionnels une visibilité, même partielle, dont ils avaient le plus grand besoin.

Comment réagissez-vous face au Plan de Relance ?

Alexandra François-Cuxac : Pour la FPI, le plan de relance manque d'ambition sur le volet « construction », auquel le Gouvernement consacre 10 fois moins d'aides qu'à la rénovation (650 M€ contre 6,5 Md€). En effet, si les entreprises de promotion seront bien soutenues par les mesures générales du plan (financement, formation, fiscalité etc.), leur activité ne bénéficiera que de deux aides « métier » : une aide aux maires « densificateurs » (350 M€ sur deux ans) que la FPI réclamait depuis longtemps et un fonds « friches » (300 M€). Elles vont dans le bon sens, mais elles ont trois défauts : une portée limitée au regard des enjeux, une grande complexité de mise en œuvre et un effet différé. Le risque reste fort de voir la production durablement affaiblie, avec deux conséquences majeures à court terme : une contraction de l'activité et une pénurie de logements abordables.

Quelles leçons ont été tirées de la pandémie ?

Alexandra François-Cuxac : La crise nous a fait prendre conscience de la nécessité de nous réinventer. Le logement de demain ne sera pas plus grand. Il sera plus vert avec plus d'espaces extérieurs, de services et de technologies. Il nous faudra désormais aussi intégrer la question sanitaire et le télétravail à nos réflexions. Cependant, avec la complexité administrative et réglementaire en matière de logement et sans effort de l'État, il nous faudra des années pour réaliser cette mutation.

Quelles sont les perspectives ?

Alexandra François-Cuxac : La construction de 2021 et les logements de 2022 dépendent des permis de construire que nous obtenons en ce moment, et ils sont en nette baisse pour les logements collectifs. Le Gouvernement a agi sur la demande, en prolongeant le PTZ et le Pinel, et plus récemment le Haut Conseil pour la Stabilité Financière a légèrement desserré les contraintes du crédit immobilier des particuliers, mais la vraie faiblesse reste l'offre. Les opérateurs ont aujourd'hui trop de difficulté à faire aboutir leurs projets et les acquéreurs qui veulent investir dans la pierre ont trop peu de choix pour se lancer. Ce sont ainsi des milliers de ménages qui ne peuvent pas trouver de réponse adaptée à leur besoin de logement, au risque d'accentuer la crise du logement dont souffre notre pays. Il faut remettre la construction au cœur de l'ambition de la relance. ■

Frédéric Carré
Président de la Fédération Française du Bâtiment Occitanie

LES ENTREPRISES ONT BESOIN, SANS TARDER, DE LA COMMANDE PUBLIQUE

Dans un contexte où le Bâtiment a été le 3ème secteur le plus touché d'Occitanie, avec un arrêt de 87 % de l'activité des entreprises pendant le confinement, la FFB Occitanie est notamment présente pour favoriser le développement économique de nos entreprises. Dans ce contexte, où nos entreprises ont été pénalisées et ont redémarré en mode dégradé, parfois avec une requalification des chantiers, je salue l'initiative du Prêt Garantie par l'État, au même titre que le report des charges.

Néanmoins, nous observons une inertie sur le marché du logement, assujetti aux autorisations de permis de construire, qui avait commencé à décrocher début 2020. Avec un très net recul des logements autorisés et des mises en chantier, l'annonce du Plan de relance nous a satisfait, avec un effort particulier dans le secteur de la rénovation énergétique, à la fois vers les bâtiments publics mais aussi vers les ménages. Cependant, nous trouvons anormal l'absence de réel soutien au logement neuf dans ces mesures. Nous aurions souhaité qu'un effort soit produit sur le financement du PTZ au moment où les règles bancaires se durcissent. Je suis d'autant plus inquiet que d'autre éléments s'ajoutent à ce constat : raréfaction du foncier, densité modérée, projets revus alors que la demande est belle et bien présente.

Pour autant, une partie importante du Plan de relance vient soutenir l'investissement des collectivités publiques et des hôpitaux et c'est maintenant, sans tarder, que les entreprises ont besoin de la commande publique.

Même tardif, ce Plan est nécessaire, d'autant que les entreprises du Bâtiment commençaient à sortir des conséquences de la crise des subprimes de 2008. Il restera néanmoins à être vigilant sur les carnets de commandes dès le début de l'année 2021. ■

Stéphane Aubay
Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Occitanie Toulouse Métropole

LE LOGEMENT EST UN OUTIL DE RELANCE ÉCONOMIQUE

Le marché du logement neuf privé sur l'aire urbaine de Toulouse se caractérise par une sous offre, ce qui est aussi le cas du marché au niveau national. Cette tendance s'observe à travers les mises en vente de logements neufs : de 9 300 logements en 2017, nous sommes passés à 7 500 en 2018, 6 600 en 2019 et environ 4 500 en 2020. Ce chiffre caractérise la production du logement un an après. Ce n'est pas seulement la pandémie qui est en cause, mais les élections municipales, notamment de 2014, qui ont traumatisé des élus ayant anticipé celles de 2020 en réduisant les autorisations de permis de construire. Or, 70 % de la production de logement se situe dans le secteur diffus et dans le renouvellement urbain.

Nous avons la chance de bénéficier, quoi qu'on en dise, d'un territoire toulousain marqué par un dynamisme exceptionnel, mais nous alertons les collectivités et les pouvoirs publics sur la crise majeure qui se profile. Le secteur de la construction constitue un levier d'activité rapide : un logement génère la création de deux emplois. Un projet et c'est de l'emploi à créer, d'autant que la demande est forte et que les prix augmentent en raison d'une forte pénurie. La baisse des mises en vente a en l'espace de trois ans fait perdre 8 000 emplois sur l'aire urbaine et cela n'a rien à voir avec une crise économique.

Le secteur de la promotion immobilière ne coûte rien à l'État ni aux collectivités et constitue un véritable outil de relance économique. Qu'il s'agisse des collectivités locales, des services de l'État ou des établissements financiers, les acteurs n'ont peut-être pas pris conscience de ce qui se passe actuellement. C'est la raison pour laquelle, dès le 15 octobre, la FPI, avec l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération du bâtiment et des travaux publics de Haute-Garonne, nous avons tiré la sonnette d'alarme car il est urgent de réagir ! ■

Jean-Philippe Jarno
Président de l'ObserveR de l'Immobilier toulousain

LE RISQUE DE PÉNURIE EST RÉEL

L'activité de la promotion immobilière au 1er semestre 2020 dans l'aire urbaine de Toulouse a enregistré un recul de 37 % des volumes de ventes (par rapport au 1er semestre 2019), en lien avec une baisse des mises en vente de logements neufs de 40 %. Il faut revenir en 2009 pour assister à une telle situation. Ce phénomène, déjà observable au 1er trimestre s'est évidemment accentué au 2ème trimestre avec huit semaines sans activité et s'est encore poursuivi sur la fin 2020. Résultat : l'offre commerciale s'assèche (-11%) fortement tandis que les prix progressent. Sur la ville de Toulouse, la situation est encore plus complexe avec des volumes divisés par deux par rapport à l'activité enregistrée en 2019 : baisse de 50 % des logements lancés commercialement et -47 % de ventes par rapport au 1er semestre 2019. L'offre se raréfie.

Dans ce contexte cette tendance à la baisse de l'offre s'est poursuivie jusqu'au dernier trimestre, d'autant que les promoteurs immobiliers ont effectué des prélèvements sur le stock de vente au détail pour alimenter les investisseurs institutionnels. Il importe que le secteur du logement neuf privé soit accompagné. L'un des enjeux sera la libération, la mobilisation du foncier public tout en accélérant la délivrance des permis de construire, afin de soutenir l'offre. Dans un marché comme celui de Toulouse, où tous les logements sont occupés, le risque de pénurie est réel alors qu'une offre dans la ville centre pour ceux - dont les primo-accédants - permettrait de répondre à la demande de ceux qui souhaitent acquérir leur logement. ■

Guy Durand
Président du Comité Régional d'Action Logement

L'ACCÈS AU LOGEMENT FAVORISÉ

Depuis plus de 65 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Le groupe gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires.

Il propose une large gamme de solutions pour accompagner les salariés dans leur parcours professionnel et résidentiel :

- Des aides à la location dans le parc social, intermédiaire et privé ; le financement du dépôt de garantie ; une garantie de paiement des loyers
- Des prêts pour l'achat de la résidence principale ou pour réaliser des travaux d'amélioration, d'économie d'énergie ou d'adaptation du logement au vieillissement* et un accompagnement d'experts en financement
- Dans le cadre d'une mutation ou d'un recrutement : le financement d'un accompagnement sur mesure par un opérateur spécialisé, pour trouver un logement dans leur nouvelle ville; une aide de 1000€ pour s'installer près de l'actuel ou prochain emploi* ; pour les jeunes de moins de 30 ans en alternance, une subvention de 100 € par mois pour alléger leur loyer*
- Un service personnalisé et confidentiel* pour ceux qui rencontrent des difficultés suite à une situation personnelle ou professionnelle qui fragilise l'accès ou le maintien dans le logement

Action Logement est un acteur unique au service du lien emploi-logement. ■

* Aides soumises à conditions d'éligibilité, consultez actionlogement.fr

SO CITY Empalot
Commencez votre aventure ici

VINCI IMMOBILIER

IDÉAL PREMIER ACHAT

Et si tous les jours, tu en prenais *plein les yeux* ?

Toulouse vous tend la main

CONTACTEZ-NOUS

0 800 124 124 Service & appel gratuits

vinci-immobilier.com

VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST - RCS NANTERRE - SAS au capital de 10 000 € - SIRET 830 856 266 00010 - 59 rue Yves Kermen - 92650 Boulogne Billancourt. Illustrations non contractuelles réalisées à des fins d'illustration. Les caractéristiques qui y sont représentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier Grand Ouest, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire ou de la réalisation des travaux. Illustrations : Virtual Building. Les caractéristiques n'entrent pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'agencement sont figurés à titre d'exemple, les appartements sont vendus et livrés non meublés, les balcons et terrasses non végétalisés. Document non contractuel. Architecte : atelier Stéphane Fernandez SARL d'architecture. Conception : DVN Communication.

*TVA réduite à 5,5% : sous réserve du respect des conditions de l'article 278 sexies 11° du Code Générale des Impôts. Applicable dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale neuve, dans la limite d'un plafond de prix d'achat, aux personnes physiques dont les ressources - à la date de signature du contrat préliminaire ou à défaut, à la date du contrat de vente - ne dépassent pas les plafonds prévus pour le bénéfice du PLS +11%, conformément à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. La TVA 5,5% est applicable uniquement aux opérations réalisées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui font l'objet d'un contrat de ville ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers (CGI, art. 278 sexies-I-11bis).

Philippe Pailhès
*Président de la Chambre Interdépartementale des Notaires**

LE NOTAIRE RASSURE PAR LA PERTINENCE DE SES CONSEILS

Depuis le début de l'année, nous avons vécu plusieurs périodes. La première période s'étale de janvier à février, avec un début d'année prometteur, à l'image de 2019, année record en volume de transaction enregistrée en France ainsi que dans les grands centres urbains. C'est le cas à Toulouse, à la fois en termes de volume mais aussi de prix, avec une progression de 7 %. Cette augmentation est liée à la performance des volumes et à la rapidité des échanges. La seconde période se déroule entre mars et mai, trois mois d'inactivités sur le marché immobilier, sans visite de biens, sans concrétisation d'achats et où l'on assiste même à des annulations d'avant contrats signés avant le confinement. Les notaires ont continué à accompagner leurs clients avec des actes par correspondance, par procuration et via des signatures électroniques. Ce processus, qu'il convient de souligner, et auquel il convient d'ajouter le travail, sous forme de groupes de crise, avec les collectivités, a permis de solutionner 20 % de l'activité. Avec le déconfinement, débute une 3ème période, celle d'un marché qui reprend progressivement puis se caractérise par un « mini rush » qui s'explique en partie par un phénomène de rattrapage mais pas uniquement. De nombreux foyers ont mal supporté le confinement et expriment le souhait de changer de cadre de vie.
Ce constat, corroboré par de nombreux acteurs, pose la question de la politique d'aménagement du territoire, de la notion d'espace, des espaces extérieurs, des pièces destinées à s'isoler dans le cadre du télétravail, etc.. Ces demandes vont-elles s'inscrire dans la durée ? Chacun s'interroge évidemment sur l'émergence de nouvelles périodes ? Comment va se comporter le marché dès le début 2021 ? Il est en effet difficile de penser que la dynamique de reprise sera pérenne, notamment dans un environnement où les taux devraient remonter. Les notaires sont inscrits dans un mouvement d'accompagnement - avec des rendez-vous en visio de plus en plus fréquents - où nous sommes sollicités et consultés sur les donations, les montages pertinents et économes.
Dans ce contexte, le notaire est rassurant par la pertinence de ses conseils et sa vision panoramique. ■

* Cour d'appel de Toulouse

Frédéric Boyer
Directeur Agence du Développement Immobilier et des Territoires Crédit Agricole

ACCOMPAGNER LA FILIÈRE IMMOBILIÈRE

L'Agence du Développement Immobilier et des Territoires du Crédit Agricole, rue Ozenne, à Toulouse, a un rôle d'expertise dans l'accompagnement bancaire des professionnels de l'immobilier en Haute-Garonne. Cette agence matérialise notre volonté de marquer notre proximité de l'amont à l'aval du financement d'un programme immobilier, aussi bien dans le cadre d'un lotissement que d'une promotion. Notre réflexion porte aussi sur la sécurisation du patrimoine de nos clients dans le cadre de leur projet d'acquisition ou d'investissement. En Haute-Garonne, un particulier sur trois possède un crédit immobilier au Crédit Agricole. En tant qu'établissement historique du territoire, le contexte post confinement ne change pas notre philosophie : nous restons très impliqués dans la vie locale et nous continuerons à être présent dans le financement de la chaîne immobilière.
Nous assumons notre responsabilité en tant que partenaire de ce territoire, sur l'environnement du projet immobilier et les besoins de l'utilisateur final, car il s'agit de fortifier et renforcer son attractivité économique. ■

Mélanie Baillot
Directrice de l'ADIL de la Haute-Garonne

L'ADIL, UN OUTIL D'AIDE À LA DÉCISION

L'ADIL est une association conventionnée par le Ministère du Logement et du Développement Durable depuis 1982, avec une vocation départementale de mission de service public définie par la loi. L'ADIL 31, alternativement présidée par le Département et Toulouse Métropole, rassemble des organisations professionnelles, des associations de consommateurs et d'usagers, des collectivités ainsi que des organismes à but non lucratif d'intérêt général. Elle est un outil au service du public, des collectivités et des professionnels. L'ADIL de la Haute-Garonne offre ainsi aux particuliers, en toute neutralité, indépendance et objectivité, des conseils personnalisés relatifs au financement du logement, au logement locatif, à l'accession à la propriété, à la copropriété, à la rénovation énergétique des bâtiments, au logement social, etc. Nos services sont gratuits et tout le monde, qu'il s'agisse d'une commune ou d'un particulier, peut contacter l'équipe, dont 6 juristes qualifiés et un chargé d'études, par mail, téléphone ou rendez-vous physique. Outre à Toulouse, 4, rue Furgole, nous sommes présents sur l'ensemble du département à travers 14 permanences, qu'elles soient régulières ou mensuelles. Présent autour des bassins de vie, l'ADIL de la Haute-Garonne voit ses consultations régulièrement progresser, car le droit se complexifie. Parallèlement, nous menons un travail d'observation des copropriétés fragiles et dégradées depuis 2016, d'abord sur le territoire de Toulouse Métropole puis auprès du Sicoval. Nous contacter en amont des projets représente un intérêt pour les particuliers. Il est bien informé pour prendre un choix décisif, ce qui favorise la confiance ; il prend connaissance des aides financières existantes, comme la découverte des règles de la location-accession. ; pendant la construction de son projet, après un contrat de réservation en VEFA, il évite le contentieux grâce à une bonne information. En cela, l'ADIL est un outil d'aide à la décision. ■

ADIL 31 : 4, rue Furgole, 31 000 Toulouse
Tél.:05 61 22 46 22
Mail : info@adil31.org

EN BREF

Quelques programmes Toulousains

VINCI IMMOBILIER
So City (Toulouse)

Face au poumon vert de l'Ile du Ramier, cette résidence dont la commercialisation est attendue en décembre 2020, combine confort de vie et emplacement stratégique. A deux pas du métro, des commerces, des écoles et d'un accès au périphérique immédiat, la résidence propose des logements du 2 au 4 pièces avec vues imprenables sur la Garonne.

GREEN CITY
Le Sweet Garden (Toulouse)

Située au 10 Impasse Descouloubre dans le quartier du Faubourg Bonnefoy, ce petit programme de 19 logements en deux bâtiments (16 appartements et 3 logements indépendants) a su s'insérer dans le tissu local et n'a fait l'objet d'aucun recours. D'une architecture sobre et contemporaine (toitures en zinc et façades claires), cette résidence laisse la place à des espaces verts communs. La livraison est attendu pour le 2ème semestre 2022.

URBIS
Résidence L'Ariane (Toulouse)

Entre le quartier Pont-des-Demoiselles et la place de l'Ormeau, prolongement naturel de l'hypercentre toulousain, la résidence L'Ariane se démarque avec ses doubles attiques rappelant des maisons sur le toit. Déclinés du 2 au 5 pièces, les appartements disposent d'espaces extérieurs et, selon la surface, alternent loggia et larges balcons. Les appartements de 4 et 5 pièces bénéficient non seulement d'une triple orientation, mais aussi de 3 ou 4 chambres modulables, et surtout d'une imposante terrasse en rooftop. La livraison est prévue au 1er trimestre 2023.

NEXITY
Pop Up (Toulouse)

À 2 min à pied du métro, du tramway, de 5 lignes de bus, du jardin du Pech, Route de Saint-Simon, la résidence, située en secteur diffus, propose 67 logements, du 2 au 5 pièces duplex, répartis en deux bâtiments. En TVA réduite, à 5,5 %, le 3 pièces est commercialisé à partir de 203 000 €, parking compris.
Les appartements sont connectés avec domotique et bénéficient de jardinières. Livraison attendue au 4ème trimestre 2022.

ACHETEZ À PRIX MAÎTRISÉ[2] AU CENTRE-VILLE DE TOULOUSE

VOTRE 3 PIÈCES
à partir de
216 000 €[1]

CYMÉA
APPARTEMENTS DU STUDIO AU 5 PIÈCES

PRIX MAÎTRISÉS [2] L'accession maîtrisée[2] est un dispositif qui vous permet d'acheter votre logement à un prix inférieur à celui du marché.

PTZ [3] Nouveau propriétaire, bénéficiez jusqu'à 40% de votre prêt sans intérêts d'emprunts ni frais de dossier sous certaines conditions de revenus

Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance, ne correspondant ni à un appartement en accession à prix maîtrisé ni au lot A11 à 216 000 € (1) Prix maîtrisés en TVA 20% valable pour l'appartement 3 pièces n°A11 de la résidence Cyméa à Toulouse. Parking inclus. Selon la limite des stocks disponibles aux 04/12/2020. (2) L'accession maîtrisée est un dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages d'acquérir un logement à un prix inférieur à celui du marché. Le dispositif est conditionné à un certain nombre de critères qui sont variables selon les territoires. Voir conditions d'éligibilité auprès d'un conseiller commercial Icade. Détails du dispositif sur : http://www.icade-immobilier.com/financer-achat-immo-neuf/financements-aides/accession-prix-maitrise ». (7) Le prêt à taux 0% est soumis à conditions, il peut être accordé pour l'acquisition de la résidence principale dans la limite d'un certain montant et sous certaines conditions, notamment de ressources. Détails des conditions sur le site http://www.icade-immobilier.com/financer-achat-immo-neuf/financements-aides/pret-taux-zero-ptz.

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE SUR TOULOUSE ET SES ENVIRONS

NOUVEAUTÉ

VOTRE 3 PIÈCES
à partir de
211 800 €[4]

TOULOUSE CROIX-DAURADE - HERNANI PRIX MAÎTRISÉS [2]
Appartements du 2 au 5 pièces

NOUVEAUTÉ

VOTRE MAISON
à partir de
314 500 €[5]

CORNEBARRIEU - NATURALÉSA
Maisons et appartements du 2 au 4 pièces

TRAVAUX EN COURS

VOTRE 2 PIÈCES
à partir de
169 900 €[6]

COLOMIERS - LES CAPUCINES
Appartements du 2 au 5 pièces

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

VOTRE 4 PIÈCES
à partir de
352 000 €[7]

TOULOUSE CARTOUCHERIE - LA CANOPÉE
Appartements du 2 au 5 pièces

ESPACE DE VENTE
45, Bd de Strasbourg
31000 Toulouse

icade-immobilier.com
05 62 17 00 04

ICADE L'immobilier de tous vos futurs

PTZ [3] LOI PINEL [8]

(4) Prix maîtrisés en TVA 20% valable pour l'appartement 3 pièces n°A102 de la résidence Hernani à Toulouse. Parking inclus. Selon la limite des stocks disponibles aux 04/12/2020. (5) Prix valable pour la maison 4 pièces n°V09 de la résidence Naturalésa à Cornebarrieu. Stationnement inclus. Selon limite des stocks disponibles au 04/12/2020. (6) Prix valable pour l'appartement 2 pièces n°B004 de la résidence Les Capucines à Colomiers. Stationnement inclus. Selon limite des stocks disponibles au 04/12/2020. (7) Prix valable pour l'appartement 4 pièces n°B508 de la résidence La Canopée à Toulouse. 2 stationnements inclus. Selon limite des stocks disponibles au 04/12/2020. (8) Le dispositif Pinel est applicable aux investissements locatifs dont l'acte authentique aura été signé avant le 31 décembre 2021 : le non-respect des conditions de location (durée d'engagement, plafonds de ressources et de loyer, prise d'effet de la location dans le délai de 12 mois à compter de la date d'achèvement ou de l'acquisition) et/ou la non location quelle qu'en soit la raison entraînent la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Détails sur le site http://www.icade-immobilier.com/informationsimmobilier-neuf/investissement-locatif/defiscalisation-reductions-impôts ou auprès de nos conseillers commerciaux, dans nos espaces de vente. Icade Promotion Icade Promotion - Immeuble Open - 27, rue Camille Desmoulins - CS 10166 - 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex - SASU au capital de 29 683 456 euros - RCS Nanterre 784 606 576 - N° Orias 13003036 - IOBSP Mandataire Non Exclusif - Carte T CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris. Document non contractuel. Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance. Agence (°□°). Décembre 2020.

VINCI IMMOBILIER - NUANCES - TOULOUSE SAINT-SIMON

L'OSBERVER DÉVOILE LES CHIFFRES DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF TOULOUSAIN DU 3ÈME TRIMESTRE 2020

Le secteur de l'immobilier neuf commence à percevoir, au même titre que plusieurs secteurs de l'économie française, les premières conséquences directes de la crise sanitaire qui a débutée en janvier 2020. Toulouse et sa métropole n'est pas la seule dans le sud-ouest à afficher des résultats en nette baisse par rapport au 3ème trimestre 2019 : Bordeaux et Montpellier sont également impactées.

UN CONTEXTE TENDU POUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF

Dans ce contexte d'incertitude prolongée et de baisse progressive de l'offre et de la demande, les promoteurs de la métropole toulousaine alertent.
Ils invitent les banques à continuer de soutenir les accédants dans leur projet d'accession immobilière et à les financer. Ils alertent également fortement afin qu'Oppidéa, bras armé de la métropole en matière d'aménagement du territoire, provoque, ce qu'appelle Jean-Philippe Jarno, président de L'Observer, « un véritable choc de l'offre », en multipliant les appels à projets sur les ZAC et, enfin, appellent les collectivités locales à « fluidifier la délivrance des permis ».
« Nous assistons déjà depuis quelques mois à une hausse constante des prix au m², conséquence directe de la raréfaction des opérations mise en commercialisation sur le marché. Si la hausse des prix affecte directement les accédants et leur pouvoir d'achat, la baisse d'activité de la promotion immobilière impacte, elle, fortement l'emploi local. Rappelons qu'un logement neuf en construction correspond directement à 2 emplois créés. Ce choc de l'offre réalisé par Oppidéa devrait se situer aux alentours de 2000 logements hors social à minima pour 2021 (pour rappel Oppidéa avait mis en commercialisation 1200 logements - social inclus - fin 2019). » nous précise Jean-Philippe Jarno.

UNE SITUATION DÉJÀ DIFFICILE AMPLIFIÉE PAR UN 3ÈME TRIMESTRE CATASTROPHIQUE

À l'image de la tendance enregistrée sur les grandes métropoles françaises, les volumes d'activité en promotion immobilière, au sein de l'aire urbaine de Toulouse, continuent leur chute. Cette baisse d'activité est amplifiée par un 3ème trimestre 2020 au plus bas, en lien avec une alimentation quasi nulle. En effet, seulement 458 logements ont été lancés commercialement sur le 3ème trimestre 2020 contre 1 736 sur le 3ème trimestre 2019, soit une chute des mises en vente de - 74%. Il s'agit de la plus faible alimentation sur un trimestre depuis 2008.
Ainsi, sur les 9 premiers mois de l'année 2020, les mises en vente chutent de -45% avec moins de 3 000 mises en vente contre près de 5 500 sur le 3ème trimestre 2019. Un volume proche des 9 premiers mois de l'année 2008 (2 690 mises en vente). Face à cette quasi-absence de renouvellement de l'offre, la diminution des volumes de transaction se poursuit avec seulement 3 404 ventes au détail sur les 3 premiers trimestres, soit une diminution de 34% par rapport à la même période sur 2019 et un volume proche de l'année 2014 (3 020 ventes). Cette baisse représente tout de même près de 1 750 ventes en moins.
Cette contraction du marché est à mettre en lien avec plusieurs facteurs, tels que la crise sanitaire actuelle et une année d'élection municipale, mais pas seulement. En effet, ces facteurs aggravants viennent s'ajouter à une crise plus ancienne (depuis 2019), celle du manque d'offre. Le très faible renouvellement de l'offre au cours du 3ème trimestre 2020 accentue la situation avec seulement 4 579 logements disponibles à la vente à la fin du 3ème trimestre, soit une baisse de -23% par rapport à la fin du 3ème trimestre 2019. Un volume d'offre proche du stock constaté à la fin du 3ème trimestre 2012 (4 470 logements). Cette offre limitée commence tout juste à prendre en compte les prélèvements effectués par les promoteurs sur le stock de vente au détail pour alimenter les investisseurs institutionnels, mais pas entièrement. De futures ventes en bloc sont encore à venir et concernent pour partie des projets futurs, qui ne seront donc pas mis en vente au détail dans les prochains mois et pour partie l'offre disponible dans les opérations en cours de vente au détail. En effet, à ce jour, toutes les ventes en bloc n'ont pas encore été comptabilisées.

QUELQUES CHIFFRES SUR L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DES 9 PREMIERS MOIS DE 2020

-45%
sur les mises en vente

-34%
sur les ventes

-23%
sur le stock

Elles sont comptabilisées lorsque la vente est actée. Sur ces volumes très limités, les ventes continuent d'être portées par la présence de la clientèle d'investisseurs avec 62 % de l'activité, bien qu'enregistrant des volumes en baisse faute d'offre suffisante sur les typologies souhaitées (baisse de l'offre en T1 et T2). Les volumes de ventes sur les 9 mois de l'année 2020 se contractent que ce soit auprès de la clientèle d'investisseurs (-34%) ou auprès des propriétaires occupants (-33%). À noter que les ventes en accession aidée connaissent une baisse beaucoup plus importante que les ventes en accession libre en lien avec des conditions de financement qui se durcissent et un contexte d'incertitude pesant sur les ménages. Concernant le prix moyen des ventes, la hausse se poursuit pour atteindre près de 3 900 €/m² (coll. Libre hors stat.) mais moins rapidement que les dernières années, avec une inflation du prix de +2 % vs 3ème trimestre T 2019. Une hausse des prix qui ralentit. En conclusion, les chiffres enregistrés sur les 9 premiers mois de l'année 2020 montrent un recul net de toute l'activité commerciale (-45% sur les mises en vente, -34% sur les ventes et -23 % sur le stock). Il semble clair que la crise sanitaire actuelle, est un facteur aggravant des difficultés déjà nettement perceptibles sur l'année 2019, une crise de l'offre. En effet, une des principales difficultés sur le marché réside sur la capacité à réalimenter le marché en offre nouvelle.

UN CONSTAT SIMILAIRE SUR LA VILLE-CENTRE

À l'échelle de la ville de Toulouse, le constat est le même sur les 9 premiers mois de l'année, avec des volumes de ventes et de mises en vente qui s'effondrent, respectivement -43 % et -44 %.
Le vrai point noir est le nombre de mises vente : moins de 250 logements lancés à la commercialisation sur 3 mois, soit 6 nouveaux programmes seulement. Ainsi, sur les 3 premiers trimestres 2020, 1 459 logements ont été mis en vente contre 2 627 sur la même période en 2019. Le 3ème trimestre a suivi la même tendance que le 2ème trimestre déjà catastrophique.

Face à cette quasi-absence d'alimentation, pas de miracle sur les résultats commerciaux, les ventes dégringolent avec 1 597 logements vendus en 9 mois contre plus de 2 800 sur les 9 premiers mois de 2019. La répartition des ventes par type d'acquéreur est similaire en termes de part, avec une présence des investisseurs plus importante (63%) que les propriétaires-occupants (37%).
Ces scores au plus bas impactent un niveau de stock, qui était déjà faible, avec seulement 2 087 logements disponibles à la vente, soit une baisse de -22 % par rapport à la fin du 3ème trimestre 2019. Ce niveau d'offre, comme indiqué précédemment, ne tient pas encore compte de l'ensemble des prélèvements

MARIGNAN - NOUVEL'R BLAGNAC
Lauréat Pyramides d'Argent Bas Carbone et Grand Prix Régional 2020 Occitanie Toulouse Métropole
© C. Picci

effectués par les promoteurs sur le stock de vente au détail pour alimenter les investisseurs institutionnels. Autrement dit, une crise de l'offre qui s'accentue et qui devrait continuer à court/moyen terme si le marché n'est pas réalimenté.
Enfin, le prix moyen de ventes en collectif libre au sein de la ville de Toulouse est en hausse de + 4% soit une hausse plus importante que celle constatée au sein de l'aire urbaine de Toulouse. Il atteint ainsi, sur les 3 premiers trimestres 2020, 4.150 €/m² (hors stationnement – collectif – hors logements aidés.

MÊME SITUATION ALARMANTE POUR LE SICOVAL

À la suite d'une année 2019 record en termes de ventes (600 logements), l'activité au sein du périmètre du Sicoval s'effondre sur les 3 premiers trimestres 2020 (vs 1-3T2019) : -88% sur les mises en vente, -66% sur les ventes et -57% sur le stock disponible.
Cette chute d'activité s'explique par une absence d'alimentation du marché. En effet, aucun logement n'a été lancé à la commercialisation sur le 3ème trimestre 2020. Face à cette pénurie de nouveaux logements, les ventes ont chuté, avec seulement 158 logements vendus dont moins de 30 sur le 3ème trimestre, il s'agit du niveau le plus bas enregistré depuis que le marché est observé.
Ces transactions ont été portées à 63% par la clientèle d'investisseurs. Le très faible volume de mises en vente a également pour conséquence une chute du niveau de stock. Ainsi, à la fin du 3ème trimestre 2020, au sein du Sicoval, tout juste 180 logements sont disponibles à la vente : un marché en situation de pénurie.
À la suite de plusieurs années de hausse, le prix moyen de vente (hors stat. collectif libre) stagne à 3.860 €/m² (hors stat. – collectif - libre). ■

LE PALMARÈS DE L'ÉDITION 2020 DES **PYRAMIDES D'ARGENT** DE LA FPI OCCITANIE TOULOUSE MÉTROPOLE

La FPI Occitanie Toulouse Métropole, présidée par Stéphane Aubay, a dévoilé la liste des meilleures opérations immobilières neuves le mercredi 9 décembre 2020, à huis clos et sous forme d'interviews filmés, en raison du contexte sanitaire. J'achète mon 1er logement neuf est, pour la huitième année consécutive, membre du jury à Toulouse comme à Bordeaux.

Créé en 2004 par la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France, le concours des Pyramides est destiné à promouvoir la qualité, l'innovation et le savoir-faire dans les programmes de construction de logements neufs et d'immobilier tertiaire.

Dédié aux promoteurs adhérents de la FPI, ce concours explore les possibilités pour répondre aux défis de la ville de demain : résiliente, connectée, durable et citoyenne. Les promoteurs y stimulent leur imagination et leur capacité d'innovation : bâtiment connecté, bureau intelligent, architecture ouverte, nature en ville, espaces partagés, mixité fonctionnelle, logement évolutif, mobilité urbaine…

Le concours comporte 8 prix et se déroule en deux temps : un échelon régional avec les Pyramides d'Argent et un échelon national avec les Pyramides d'Or.

Cette année, 8 Pyramides ont été décernées par les membres du jury, présidé par Annette Laigneau, présidente d'Oppidea et d'Europolia, pour récompenser les meilleures opérations dans leurs critères respectifs. Une nouvelle Pyramide a fait son apparition, il s'agit de la Pyramide Stratégie BIM & Data inaugurée par SOCOTEC.

01 Grand Prix Régional (inauguré par la SOCFIM/ Caisse d'Épargne) : **Marignan «Nouvel'R»**

02 Prix de l'Innovation Industrielle (inauguré par Le GIP) : **Groupe Carle «Angustifolia»**

03 Prix de l'Immobilier d'Entreprise (inauguré par SMABTP) : **Saint-Agne Immobilier «Opalia»**

04 Prix de la Mixité Urbaine (inauguré par CHEVREUSE COURTAGE) : **Icade «The Student Hôtel»**

05 Prix de la Conduite Responsable des Opérations (inauguré par APAVE) : **Bouygues Immobilier «Novadiem»**

06 Prix Bas Carbone (inauguré par EDF) : **Marignan «Nouvel'R»**

07 Prix Stratégie BIM & Data (inauguré par SOCOTEC) : **LP Promotion «Les Terrasses de Jade»**

08 Prix du Grand Public (inauguré par GRDF) : **Saint-Agne Immobilier «Garden Street»**

DERNIÈRE MINUTE : À l'occasion de la cérémonie de remise des Pyramides d'Or 2020, présidée par Jean-Louis Borloo, nous sommes heureux en tant que jury de voir les sociétés Bouygues Immobilier avec l'opération « Novadiem » lauréate du prix de la conduite responsable des opérations et LP promotion avec « Les Terrasses de Jade » , lauréate nationale du prix Stratégie BIM et DATA.

DISPOSITIF « PINEL »,
INVESTISSEZ EN 2021 !

Il n'existe, pour l'heure, aucun dispositif fiscal comparable permettant de déduire jusqu'à 21 % d'un investissement locatif immobilier. Sur un marché comme celui de la métropole toulousaine, la demande locative est si forte que les risques de vacance sont très réduits. Autant de raisons de se lancer dans le « Pinel » et de profiter d'un dispositif reconduit jusqu'au 31 décembre 2021, et sous modifications qui n'ont pas encore fait l'objet d'un décret jusqu'en 2022.

C'est décidé. M et Mme Plaichin ont acquis le 1er février un appartement neuf, un 2 pièces de 51 m² pour 199 000 € dans le quartier Purpan, à Toulouse. Destiné à l'investissement locatif, ce logement est situé en Zone B1 et permettra d'appliquer un loyer mensuel inférieur ou égal à 513,57 €. Pour entrer dans le dispositif d'investissement locatif, les propriétaires devront louer leur logement dans les 12 mois qui suivent son achèvement ou son acquisition elle est postérieure à son achèvement. Après le respect de plafonds de ressources des locataires, les bailleurs pourront bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu qui sera de 23 880 € sur six ans, 35 820 € sur neuf ans et de 41 790 € sur douze ans. La réduction d'impôt est soumise au plafonnement global des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu, 10 000 € par an en Métropole. On l'aura compris. Cet exemple indicatif montre tout l'intérêt d'un investissement locatif dans le cadre de ce dispositif dit « Pinel ».

300 000 € PAR AN

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, dit « Pinel », concerne les opérations de logements réalisées jusqu'au 31 décembre 2021 pour l'achat d'un appartement neuf.

ATTENTION ! Si le dispositif est prolongé en l'état jusqu'en 2021, il ne concerne désormais plus que les zones A, A bis et B1, les zones B2 et C n'étant désormais plus prises en compte, à une exception près : lorsque, et encore sous conditions, ces logements sont agréés par arrêté du préfet de région. le dispositif perdurera en 2022 et au delà avec certaines modifications apportées. Certaines conditions doivent être impérativement respectées sous peine de se voir exiger une reprise de la réduction d'impôt.

La réduction d'impôt ne peut concerner au maximum que deux logements par foyer fiscal. Sont concernés des appartements rénovés ou neufs, réhabilités, des locaux transformés ainsi que des appartements neufs en VEFA, qui doivent répondre à des niveaux de performance énergétique, à l'instar de la RT 2012 pour les logements neufs.

La réduction d'impôt impose au propriétaire bailleur de louer le bien, non meublé, pendant six, neuf ou douze ans, sachant qu'il doit s'agir de la résidence principale du locataire (l'ascendant ou le descendant du contribuable est accepté depuis le 1er janvier 2015 à condition de ne pas appartenir au foyer fiscal de l'investisseur). Pour bénéficier de ce dispositif, il convient en outre de respecter un plafonnement de ressources du locataires mais aussi un plafonnement du loyer.

La réduction d'impôt dépend du montant d'investissement (300 000 €/an et par contribuable dans la limite de 5 500 €/m² habitable) et de la période d'engagement de la location.

Au final, l'investisseur locatif gagnera une réduction d'impôt de 12 % pour un engagement sur six ans, 18 % pour une période de neuf ans et 21 % pour douze ans. C'est donc loin d'être négligeable.

Le plafonnement des ressources des locataires en € (baux 2019/2020)				
Composition du foyer locataire	Localisation du logement			
	Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	38 236 €	38 236 €	31 165 €	28 049 €
Couple	57 146 €	57 146 €	41 618 €	37 456 €
Personne seule ou Couple + 1 personne à charge	74 912 €	68 693 €	50 049 €	45 044 €
Personne seule ou Couple + 2 personnes à charge	89 439 €	82 282 €	60 420 €	54 379 €
Personne seule ou Couple + 3 personnes à charge	106 415 €	97 407 €	71 078 €	63 970 €
Personne seule ou Couple + 4 personnes à charge	119 745 €	109 613 €	80 103 €	72 093 €
Majoration par pers. à charge supplémentaire à partir de la 5ème	+13 341 €	+12 213 €	+8 936 €	+8 041 €

DERNIERS CONSEILS

Se lancer dans un tel investissement ne peut pas être limité à la seule question fiscale et l'aspect patrimonial doit être analysé. L'impact de l'investissement doit être calculé au regard du budget à la disposition de l'acquéreur, notamment en fonction du loyer pratiqué et de l'éventuelle revente qui s'ensuivra.

D'où la nécessité de connaître le marché locatif de la commune où l'on aura choisi d'investir. Rien ne sert d'acheter un bien à un prix surestimé ou qui ne présente pas les garanties, notamment en matière de performance énergétique. Il convient de bien se renseigner sur les charges de copropriété, les frais d'assurance ainsi que sur la taxe foncière sur les propriétés bâties. Par ailleurs, les durées de location ne laissent pas la possibilité de reprendre le logement pour le vendre ou l'occuper. Ceci étant dit, le dispositif « Pinel » n'a pas d'égal aujourd'hui et sa reconduction démontre bien son attrait ! ■

Plafond de loyers (en €/m²) baux 2019/2020		
Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
12,75	10,28	8,93

Les plafonds de loyer sont hors charges (loyer HC) et par mètre carré (loyer par m²).

ACHETER VOTRE LOGEMENT NEUF SUR PLAN

TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

La Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI France) nous indique que les 120 000 logements neufs vendus par les promoteurs en 2019 ont trouvé acquéreurs parmi les particuliers ; ce qui laisserait supposer que la demande soit satisfaite et que la barre « à minima » se situe autour de ce chiffre. Et pourtant, il semblerait que ce ne soit pas le cas et qu'une production plus importante permettrait de mieux satisfaire une demande qui reste élevée : l'augmentation des prix du neuf dans les métropoles montre qu'un déséquilibre subsiste, faute d'offre suffisante. Le renchérissement des terrains constructibles et des travaux et la complexité des procédures, provoquent une raréfaction de l'offre de logements neufs. Les problématiques de délais d'obtention des permis de construire et les recours (parfois abusifs) sur les permis déposés sont également un frein à la construction de logements neufs.

L'acquéreur, lui, a rarement la possibilité de voir ce qu'il achète : il faut se lancer au vu d'un simple plan, assorti d'une maquette en trois dimensions présentant l'immeuble déjà achevé, avec le terrain aménagé et arboré. Les outils digitaux tels les illustrations 3D, plans de cellule, visites immersives des opérations et vidéos de présentation sont depuis quelques années un plus dont les futurs acquéreurs sont particulièrement friands.
Et il s'écoule généralement de douze à vingt-quatre mois entre la signature d'un contrat de réservation de l'appartement ou de la maison de vos rêves et la livraison du logement, période pendant laquelle l'acquéreur paie pour voir (voir plus loin l'échelonnement des paiements).
Fort heureusement, la vente sur « plans » est minutieusement réglementée et chaque étape de la vente dite « en l'état futur d'achèvement » est strictement encadrée par la loi, notamment dans le sens d'une protection financière du consommateur. Mais acheter sur plans n'est pas sans risque, et les surprises désagréables à l'arrivée, même si elles n'ont pas toutes le même caractère de gravité, sont fréquentes : retard de livraison, malfaçons, renchérissement du prix… Prenez vos précautions en connaissant vos droits.

Si vous voulez acquérir un logement "sur plans", c'est-à-dire qui n'est pas encore construit, votre vendeur sera un promoteur immobilier.

QU'EST-CE QU'UN PROMOTEUR ?

Le promoteur immobilier est l'agent économique qui réalise un ou plusieurs immeubles afin d'en faire acquérir la propriété à une ou plusieurs personnes nommées accédant à la propriété ou investisseur individuel. Il agit en tant que « maître d'ouvrage » du projet.
À ce titre, la mission du promoteur impliquera les activités suivantes :

- établir le plan notamment financier de l'opération,

- obtenir les autorisations administratives et, plus généralement, se charger de tous les rapports avec les administrations publiques,
- traiter avec les différents corps de métiers et surveiller l'exécution de l'ouvrage,
- souscrire des polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques d'opération,
- d'une façon générale, procéder à toutes les formalités de caractère juridique, administratif et fiscal que requiert la construction de l'immeuble.

En plus de ces activités, la mission du promoteur consistera à trouver un terrain, à trouver des sources de financement pour son compte ou pour celui de l'accédant et à gérer provisoirement l'immeuble achevé.
Certains promoteurs sont regroupés au sein d'un important syndicat : la Fédération nationale des Promoteurs Immobiliers (FPI), aujourd'hui présidée par une femme Alexandra François-Cuxac, dont le siège est à Paris et qui comporte 18 chambres régionales.

QUELQUES CONSEILS POUR SÉLECTIONNER UN PROMOTEUR

Les critères de sélection d'un promoteur peuvent se résumer à quelques conseils simples. Tout d'abord, il faut s'attacher avant tout à l'expérience du promoteur et à sa pérennité sur la place, son appartenance à la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) constitue également un critère de sélection et un gage supplémentaire de garantie.
Les promoteurs, chacun le sait, aiment soigner leur image de marque. Avant de s'engager avec l'un d'eux, on pourra utilement aller visiter un immeuble en copropriété réalisé 2 ans auparavant par ce même promoteur. La présence de labels de qualité n'est pas à négliger même s'il est

vrai qu'aujourd'hui la profession est soumise majoritairement à la même réglementation et aux mêmes contraintes.

VENTE D'IMMEUBLE À CONSTRUIRE

Un mécanisme de protection efficace

La législation relative à la construction immobilière a pour vocation essentielle de protéger les acquéreurs de logements.
La construction d'un immeuble - ou de plusieurs maisons par un promoteur immobilier - est fort coûteuse et nécessite des avances de fonds importants de la part des promoteurs.
Pour réduire ces avances, les promoteurs sont contraints de vendre des logements alors que les travaux ne sont pas encore commencés ou sont en cours de réalisation : c'est la vente sur plans.
Pour éviter que cette pratique ne présente des risques pour l'acquéreur (risque de non-achèvement) la loi a strictement codifié la vente d'un immeuble à construire, et prévoit notamment des garanties financières d'achèvement ou de remboursement.
La forme la plus utilisée de la vente sur plans est la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Elle est réglementée par la loi du 3 janvier 1967 (articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

ACHAT D'UN LOGEMENT SUR PLANS

La vente en l'état futur d'achèvement

Tout achat donne lieu à un contrat ; et d'abord à un avant contrat.
Dans le cadre de la vente d'immeuble à construire, la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est le contrat par lequel le vendeur qui reste maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux, transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes.
Les ouvrages construits deviennent votre propriété au fur et à mesure qu'ils se réalisent.

ICADE & SOGEPROM - MOSAIC - CUGNAUX

Dans ce contrat vous payez le prix en fonction de l'avancement des travaux.
La vente en l'état futur d'achèvement est pratiquement la seule forme de contrat de vente d'immeuble à construire utilisée aujourd'hui (il existe une autre forme de contrat appelée la vente à terme, peu utilisée en pratique).

LE CONTRAT DE RÉSERVATION

La signature d'un contrat de réservation n'est pas obligatoire, mais les promoteurs-vendeurs vous demanderont toujours d'en signer un avant le contrat définitif, ne serait-ce que pour leur permettre de "sonder le marché" et de vous assurer l'option de réservation sur le logement que vous avez choisi.
En matière de vente en l'état futur d'achèvement, l'avant contrat que l'on peut vous demander de signer s'appelle le contrat de réservation ou encore "contrat préliminaire".
Ce contrat tout à fait original est toujours avantageux pour l'accédant à la propriété car il permet de réfléchir avant d'être définitivement engagé. Ce contrat peut d'ailleurs être conclu à divers stades de la conception et de la réalisation du programme.
La réservation peut en effet intervenir avant le tout début des travaux, voire même avant que le vendeur ait acheté le terrain et obtenu le permis de construire.
Son contenu peut donc varier en fonction de l'avancement du programme.
Le contrat de réservation est strictement réglementé par le code de la construction et de l'habitation (C.C.H.). Toute autre promesse d'achat ou de vente est nulle (article L 261-15 du C.C.H.)

À QUOI VOUS ENGAGE UN CONTRAT DE RÉSERVATION ?

Le contrat de réservation est un contrat qui précède le contrat de vente définitif. Le vendeur s'engage à vous réserver un appartement ou une maison individuelle.
En contrepartie, l'acquéreur-réservataire verse un dépôt de garantie.
Au stade du contrat de réservation, on ne peut jamais obliger le réservataire à acheter.
C'est le caractère original de ce type d'avant contrat. Réciproquement un contrat de réservation n'oblige pas toujours le vendeur réservant à vendre. Il promet seulement une priorité d'achat des locaux, c'est-à-dire de vous offrir de vous le vendre s'il construit l'immeuble.
Dans cette hypothèse, le réservant n'est même pas obligé de construire et ne commet donc aucune faute en ne vous proposant pas de conclure l'acte définitif de vente (Cour de Cassation 3 juin 1987). Mais rien n'empêche le promoteur de s'engager plus en avant si par exemple les travaux sont très avancés, notamment en vous proposant un prix ferme et définitif.
Si le réservant ne vous propose pas de signer l'acte définitif, vous pourrez non seulement récupérer votre dépôt de garantie mais également, obtenir, le cas échéant des dommages et intérêts (Cour de Cassation 11 juin 1987).

LE CONTENU DU CONTRAT DE RÉSERVATION

Le code de la construction et de l'habitation impose, à peine de nullité, de mentionner dans le contrat préliminaire un certain nombre d'indications.
Le législateur a considéré que, dès le stade de l'avant contrat, l'acquéreur doit savoir à peu près à quoi s'en tenir sur les prestations qui lui seront offertes et sur le prix qu'il devra payer.
Avec ces indications, il pourra apprécier si le contrat définitif est ou non conforme à ce qui avait été prévu dans le contrat préliminaire.

Ces mentions obligatoires concernent les éléments suivants :

- Consistance et qualité : le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative du logement faisant l'objet du contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements.
- La situation du logement dans l'immeuble (appartement ou maison dans un groupe d'habitation).
- Une notice descriptive qui concerne la qualité de la construction indiquant de façon sommaire la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Cette notice doit être annexée au contrat.
- Le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision (rare en pratique).
- La date à laquelle la vente pourra être conclue.
- Indiquer si l'acquéreur aura recours ou non à un prêt pour financer l'acquisition (art. L.313-40 du code de la consommation).
- S'il y a lieu, les prêts que le réservant (le vendeur) déclare qu'il fera obtenir au réservataire (l'acheteur) ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.
- Enfin le contrat de réservation doit contenir les informations relatives aux conditions et aux modalités du droit de rétractation (L.271-1 du C.C.H.) et reproduire les dispositions des articles R 261-28 à R 261- 31 du C.C.H. relatifs à la restitution du dépôt de garantie.

LE DÉPÔT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation qui vous est faite, on vous demandera de verser un dépôt de garantie qui ne peut excéder :

- 5 % maximum du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an (c'est l'hypothèse la plus courante),
- 2 % maximum si ce délai n'excède pas deux ans,
- si ce délai excède deux ans, aucun dépôt ne peut être exigé.

Afin que vous soyez protégé contre les risques de défaillance du vendeur, votre dépôt ne peut être versé que sur un compte spécial ouvert à votre nom dans une banque ou chez un notaire. Le dépôt est incessible, insaisissable et indisponible jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Il s'imputera sur le prix de vente.

PEUT-ON ANNULER LE CONTRAT DE RÉSERVATION ?

Si vous refusez de signer le contrat de vente définitif sans motif légitime, vous perdrez le montant de votre dépôt de garantie au profit du vendeur, à moins que pour des raisons commerciales, ce dernier ne préfère vous le restituer.
En revanche, la loi a prévu cinq cas dans lesquels vous pouvez légitimement refuser de signer l'acte définitif devant le notaire et avoir droit au remboursement intégral du dépôt de garantie.

5 cas dans lesquels vous pouvez légitimement refuser de signer l'acte définitif devant le notaire

- Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.
- Si le prix de vente dépasse de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire (il en est ainsi quelles que soient les causes de l'augmentation du prix).
- Si vous n'obtenez pas le ou les prêts prévus dans la réservation ou si leur montant est inférieur de 10 % au moins aux prévisions du contrat.
- Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé (ex : un vide-ordures, un ascenseur, un terrain de tennis, une cuisine équipée, etc.).
- Si l'immeuble ou le logement présente dans sa consistance (superficie par exemple) ou dans la qualité des ouvrages prévus (carrelage, papiers peints, sanitaires) une réduction de valeur supérieure à 10 %.

Si vous êtes dans une de ces situations, vous pourrez donc prétendre au remboursement du dépôt de garantie et devez notifier votre demande de remboursement au vendeur et au dépositaire du dépôt de garantie par lettre recommandée avec accusé de réception. Le remboursement interviendra dans un délai maximum de trois mois (article R 261-31 du C.C.H.). Le dépôt de garantie doit vous être restitué sans retenue ni pénalité, même au titre des honoraires du notaire qui a préparé l'acte de vente (Cour cassation, civ. 3ème, 27.4.1976).

LA VENTE

Préparez-vous à signer la vente

Le contrat de vente doit être signé devant notaire, généralement celui du promoteur, mais vous pouvez vous faire assister par le notaire de votre choix.

Le projet d'acte de vente : ce qu'il doit contenir

Un mois avant la signature de l'acte de vente définitif, le projet d'acte et ses annexes doivent vous être adressés. Il indiquera :

- la description du logement,
- le prix, son éventuelle révision et le calendrier des paiements,
- la désignation de l'organisme bancaire qui garantit l'achèvement ou le remboursement des sommes versées en cas de défaillance du promoteur,
- le délai de livraison.

GREEN CITY - PAVILLON LUCHET - TOULOUSE CROIX DAURADE

GROUPE XF - LE CARRÉ VERT - PIN-JUSTARET

Doivent être annexés les documents suivants :

- la notice descriptive détaillée, conforme à un modèle type (les prestations indiquées engagent le promoteur).
- les plans : coupes et élévations avec les côtes utiles, l'indication des surfaces de chaque pièce et dégagement.
- le plan coté du local vendu et une notice des éléments d'équipement propres au logement.
- le certificat d'urbanisme.
- le règlement de copropriété qui vous permet de connaître le nombre de lots et l'affectation de chacun (habitation, usage commercial...).
- le cas échéant les documents de lotissement à savoir l'arrêté autorisant le lotissement, le règlement et son cahier des charges et les statuts de l'association syndicale, organe de gestion du lotissement.
- l'attestation d'assurance constructeur non réalisateur.
- l'attestation d'assurance dommages-ouvrage (voir dossier construction : les assurances construction).
- le cas échéant l'état des risques et pollutions, l'état des nuisances sonores et aériennes.
- le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).

LES FRAIS DE NOTAIRE POUR L'ACHAT D'UN LOGEMENT NEUF

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf en VEFA, les frais de notaire sont réduits et représentent entre 2 % à 3 % du prix de vente contre 7 % à 8 % pour l'achat d'un logement ancien (sont inclus les droits d'enregistrement qui représentent 5,81 %).

Pour rappel, la notion de logement neuf s'applique à un appartement en VEFA (achat sur plan) mais aussi sur un logement neuf tout juste achevé et jamais habité.
Ce type d'acquisition est privilégié également puisque soumis à une taxe de publicité foncière réduite et beaucoup moins élevée que dans l'ancien. Elle est de 0,71498 % du prix de vente hors taxes.
Une T.V.A. de 20 % s'applique aux logements neufs, mais elle est incluse dans le prix de vente annoncé par le promoteur. L'essentiel des frais est constitué par les émoluments du notaire selon le même barème dégressif par tranches que pour les logements anciens.
La rémunération du notaire proprement dite est appelée émoluments. De nouveaux mécanismes ont été mis en place par le décret du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certaines professions du droit ainsi que par l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des notaires.
La conséquence est que parallèlement à l'augmentation des droits d'enregistrement vue précédemment, le tarif des notaires voit ses taux baisser : de 1,33 % pour les actes de vente immobilière (article A444-91 du Code de commerce, crée par l'arrêté du 26 février 2016 - Art. 2), 1,45 % pour les actes de prêt…
La première vente en l'état futur d'achèvement (ou achevée) de locaux d'habitation compris dans un immeuble ou dans un ensemble immobilier autre que HLM donne lieu à la perception d'un émolument proportionnel, selon le barème suivant et sur la base d'une opération globale de 10 logements.

TRANCHES D'ASSIETTE	TAUX APPLICABLE
De 0 à 6 500 €	3,945 %
De 6 500 € à 17 000 €	1,627 %
De 17 000 € à 60 000 €	1,085 %
Plus de 60 000 €	0,814 %

Remarque : Il s'agit de tranches donc le calcul se fait successivement, tranche par tranche.
Il est à noter que pour une opération supérieure à 10 logements, le barème proportionnel varie selon le nombre de logements au total.

EXEMPLE POUR UNE VENTE À 200 000 €

TRANCHES D'ASSIETTE	TAUX APPLICABLE	ÉMOLUMENTS PROPORTIONNELS
De 0 à 6 500 €	3,945 %	6 500 X 3,945 % **= 256,43 €**
De 6 500 € à 17 000 €	1,627 %	(17 000 - 6 500) X 1,627 % **= 170,84 €**
De 17 000 € à 60 000 €	1,085 %	(60 000 - 17000) X 1,085 % **= 466,55 €**
Plus de 60 000 €	0,814 %	(200 000 - 60 000) X 0,814 % **= 1139,60 €**
TOTAL AU TITRE DES ÉMOLUMENTS PROPORTIONNELS = 2033,41 €		

LE CALENDRIER DES PAIEMENTS

La loi limite les versements.

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations, qui doit être constaté par un architecte bâtiment par bâtiment s'il s'agit d'un ensemble immobilier.
- 70 % à la mise hors d'eau, c'est-à-dire la fin du gros œuvre, murs extérieurs complètement édifiés, toiture posée, terrasses achevées.
- 100 % à la livraison, sauf si vous exprimez des réserves (voir plus loin). Couramment, 95 % à l'achèvement des travaux, 5 % soit le solde à la livraison.

Ces fractions de prix sont des maxima, mais il est toléré que le promoteur réclame des paiements intermédiaires, par exemple :

- 5 % à la réservation,
- 25 % chez le notaire (signature de l'acte),
- 35 % à l'achèvement des fondations,
- 50 % si le plancher du rez-de-chaussée est réalisé,
- 65 % lorsque le deuxième étage est édifié,
- 70 % à la mise hors d'eau,
- 80 % à la mise hors d'air, c'est-à-dire fenêtres
- 85 % lors de la fin du cloisonnement des pièces.

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER - LATITUDE 43 - TOULOUSE GUILLAUMET

PROMOMIDI - LES TERRASSES DU TOUCH - TOULOUSE SAINT-MARTIN-DU-TOUCH

LA REMISE DES CLÉS

La date de votre emménagement approche à grand pas et votre inquiétude augmente : le chantier s'éternise... et vous avez déjà donné votre préavis de locataire, promettant de libérer le logement pour vos successeurs. Huit ou quinze jours de retard sont tolérables. Au-delà, et en l'absence d'informations du promoteur, il faut agir.

Passé ce délai adressez au vendeur une lettre recommandée le mettant en demeure de vous remettre les clés faute de quoi vous demanderez l'application de la clause pénale, si elle existe, et le remboursement de tous les frais occasionnés par ce retard, loyers supplémentaires, frais d'hôtel et de garde-meubles.

Votre dossier sera d'autant plus persuasif que vous pourrez produire les justificatifs de toutes ces dépenses. Ne vous laissez pas impressionner par les motifs invoqués par les promoteurs pour justifier leur retard, les fameuses intempéries et les cas de force majeure.

Il ne faut pas confondre livraison du lot et réception des travaux

La loi et la Jurisprudence reconnaissent les intempéries comme une cause de retard à condition qu'elles présentent un caractère anormal. Quelques jours de neige, de gel ou de grand froid n'ont rien d'imprévisible ni d'anormal en janvier. Il est vrai que la convention collective des ouvriers du bâtiment prévoit que le grand froid peut empêcher le travail de se poursuivre : par des températures trop basses, béton et plâtre ne peuvent être mis en œuvre. Mais la jurisprudence se révèle sévère pour retenir le caractère imprévisible et irrésistible de ces aléas climatiques.

En tout état de cause, les causes légitimes de prorogation du délai de livraison sont admises par la Cour de Cassation dès lors qu'elles sont énumérées dans le contrat, que le retard dont se prévaut le promoteur en relève et qu'il en justifie dans le respect du formalisme prévu au contrat.

Plus difficile à contredire est l'argument avancé par le promoteur selon lequel ce sont les travaux supplémentaires que vous avez réclamés qui ont différé la livraison.

Marignan

Respiration

Colomiers - Les Ramassiers

RESPIRATION
VIVRE LA VILLE EN VERT

Appartements du T2 au T4
en Prix Maîtrisés

Terrasses, balcons, loggias ou
jardins privatifs jusqu'à 275 m²

Station citiz privatisée
avec 1 voiture 100% électriques
et 1 voiture hybride en autopartage

Proximité directe TER C,
future 3ème ligne de métro
et lignes de bus 32 et 63 reliant
le centre toulousain à Colomiers

(1) ACCESSION MAÎTRISÉE

Devenez propriétaire à des prix très avantageux

Vous souhaitez devenir propriétaire ?

L'accession à Prix Maîtrisés vous permet d'acquérir votre résidence principale à des prix inférieurs à ceux du marché. Grâce à ce dispositif, un ménage peut alors acquérir un logement neuf, bien placé, plus grand, doté d'un jardin et d'une grande terrasse aux dernières normes énergétiques en vigueur.

Les conditions d'éligibilité :

- Acheter un logement neuf en VEFA
- Être éligible au Prêt à Taux Zéro
- Faire de son logement sa résidence principale
- Répondre à certains critères de ressources

Commencez l'année en beauté !

Découvrez nos adresses en cours de travaux

ID'Halles

Toulouse Cartoucherie

- Appartements du 3 au 4 pièces
- Parking en sous-sol
- Au pied des Halles de la Cartoucherie et du tramway

(1) ACCESSION MAÎTRISÉE

Nouvel'R

Blagnac Andromède

- Maisons en duplex et appartements du 3 au 4 pièces
- Parking en sous-sol
- Consommation d'énergie réduite de 50%

Carré d'OR'm

Toulouse l'Ormeau

- Appartements 3 pièces
- Parking en sous-sol
- Terrasses ou balcons

Promenades St-Martin

Toulouse St-Martin

- Dernier appartement 3 pièces
- Espace extérieur et double orientation

(1) ACCESSION MAÎTRISÉE

ESPACE CONSEIL ET VENTE
7, Rue Fourbastard
31000 Toulouse

Réalisation : Agence Bienvenue à Bord bab - Marignan SAS - RCS Nanterre 438 357 295. Document et informations non contractuels. Perspectives non contractuelles, à la libre interprétation de l'artiste : Visiolab. (1) Prix réservés aux primo-accédants et sous conditions de ressources, dans la limite des stocks disponibles. Voir conditions d'éligibilité auprès de nos conseillers. Crédit photo : AdobeStock. *Appel non surtaxé. Janvier 2021.

Renseignements 7 jours sur 7
0 805 20 15 15*
marignan.immo

La seule parade est de rédiger des avenants signés des deux parties au moment de la commande ou en cours de chantier, précisant le prix et les délais de réalisation des travaux supplémentaires au fur et à mesure qu'ils sont décidés.

QUAND DIT-ON QUE L'IMMEUBLE EST ACHEVÉ ?

L'immeuble est réputé achevé lorsqu'il est apte à être habitable et lorsqu'il est doté de tous les équipements indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination.

Dans la pratique, écrivez au promoteur en recommandé

Il peut être affecté de quelques imperfections. Si l'immeuble est achevé vous devrez procéder à « l'état des lieux » et verser 95 % du prix total. « L'état des lieux » contradictoire entre promoteur et acquéreur se concrétise par un procès-verbal écrit.

Cet état des lieux, ou la livraison n'est pas obligatoirement concomitante avec l'occupation des lieux, qui peut intervenir avant ou après. De plus, il ne faut pas confondre livraison du lot et réception des travaux.
La réception se déroule entre le maître d'ouvrage, c'est-à-dire le promoteur, et les entrepreneurs généralement avant la livraison. Vous n'y assistez pas. Cependant, demandez à voir la date de réception qui fait courir les garanties légales des constructeurs.

ATTENTION

Ne pas confondre réception et livraison

Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles. C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale. Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle. La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.
Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.

URBIS RÉALISATIONS - 252 FAUBOURG - TOULOUSE MALEPÈRE

LA LIVRAISON

Elle doit se dérouler en plein jour, dans le logement pourvu d'eau et d'électricité (à vous de penser aux branchements à temps).
Munissez-vous de votre contrat de vente, des plans descriptifs techniques et du règlement de copropriété ou du lotissement. Armez-vous d'un mètre et vous pourrez ainsi vérifier que le logement ou la maison est bien conforme au plan : les portes ouvrent dans le sens adéquat, radiateurs et sanitaires sont en place, les pièces ont les dimensions prévues.
Le procès-verbal de livraison doit préciser ce que les juristes appellent les défauts de conformité, c'est-à-dire les différences entre documents contractuels et réalité, et les désordres ou vices apparents pour un acquéreur normalement diligent : éclat d'émail dans la baignoire, traces de peinture ou d'humidité, carrelage mal posé, huisserie mal ajustée, placards manquants... N'oubliez pas les parties communes. Garez votre voiture à l'emplacement de parking prévu : il arrive que des parkings soient si biscornus qu'il est impossible d'y manœuvrer, ce qui est un défaut apparent.
Faites fonctionner tous les équipements, fenêtres, volets, portes, tous les sanitaires, évacuations et robinets, chauffage, ventilation, prises de courant, sonnette. Un logement neuf n'est jamais parfait, il est tout à fait normal que subsistent quelques réserves. La loi l'a prévu et vous donne le droit de consigner ces défauts sur l'état des lieux dont vous garderez un exemplaire.
Réclamez aussi la police d'as-surance dommages-ouvrage, si elle ne vous a pas été fournie au moment de la signature de l'acte de vente ainsi que la date de réception.

VOUS POUVEZ CONSIGNER 5 %

La loi est formelle et, quand bien même le contrat dit le contraire, dès lors qu'il y a des réserves, vous avez le droit de consigner le solde du prix, 5% soit chez un notaire, soit dans une banque (art. R 261-14 du C.C.H.) jusqu'à ce que l'ensemble des réserves, même si elles sont minimes, soient levées. En principe, le lieu de consignation est choisi en accord avec le promoteur. Dans la pratique, écrivez au promoteur en recommandé en lui proposant de consigner cette somme auprès d'un dépositaire de son choix.

Une consignation régulière ne permet pas au promoteur de différer la remise des clés

Une consignation régulière ne permet pas au promoteur de différer la remise des clés (Cour de cassation, civ. 3, 13.02.1985). Si le vendeur refuse de vous les donner, vous pouvez passer outre, faire appel à un serrurier et pénétrer dans les lieux puisqu'après tout vous êtes chez vous.

UN MOIS POUR TOUT REVOIR

Vous avez été très minutieux le jour de la livraison mais, à l'usage, vous découvrez de nouvelles imperfections.
La loi vous offre encore un délai d'un mois pour signaler les défauts que vous découvrez au fur et à mesure que vous habitez dans les lieux. Signalez ces défauts par lettre recommandée au vendeur qui reste votre seul interlocuteur. Ce n'est pas à vous de harceler entrepreneurs et sous-traitants. Si le promoteur n'a pas remédié aux défauts relevés dans le PV de livraison ou signalé au cours du premier mois d'occupation, vous avez un an pour saisir le tribunal et demander la réparation ou une diminution du prix voire, en cas de défaut très grave, l'annulation de la vente.
Seule une action en justice interrompt ce délai, qui est donc de 13 mois à compter de la prise de possession (1 mois + 1 an) ou 12 mois à compter de la réception, en prenant compte la plus tardive des deux dates.

GROUPE LES CHALETS - LES BALCONS DE MÉLODIE - TOULOUSE

LES GARANTIES DES CONSTRUCTEURS

En plus de ces protections spécifiques à la vente d'immeuble à construire le promoteur est assimilé à un constructeur et est tenu aux garanties légales. Ces garanties démarrent à compter de la réception et non de la prise de possession.

Vous bénéficiez de deux garanties essentielles :

- la garantie de deux ans de bon fonctionnement sur les équipements,
- et surtout la garantie décennale pour les graves défauts. Cette garantie est couverte par l'assurance dommages ouvrage.

À noter que si un litige n'a pu être réglé par une réclamation préalable auprès du promoteur, l'acquéreur peut recourir au médiateur de la consommation dont les coordonnées figurent dans le contrat. ■

À SAVOIR

Les 10 avantages de l'achat d'un logement neuf

01 Un contrat hyper sécurisé et sans risques pour l'acquéreur
02 Des frais de notaire réduits
03 Une exonération de taxe foncière durant 2 ans selon le lieu de résidence
04 L'éligibilité au dispositif du Prêt à Taux 0
05 Une TVA réduite à 5,5% selon le lieu de construction
06 Un logement habitable immédiatement et sans travaux à réaliser
07 Un aménagement à votre goût et selon vos envies
08 Un logement qui répond aux dernières normes des règlementations thermique
09 Un habitat confortable et connecté avec une qualité d'usage incomparable
10 Un investissement locatif défiscalisé pour les investisseurs

COOPÉRATIVE D'HABITATIONS - RÉSIDENCE SAINT-HUBERT - LAVERNOSE LACASSE

LA LOCATION ACCESSION
(PSLA)

Parmi les outils qui existent pour permettre aux particuliers répondants aux critères d'éligibilité demandés d'accéder à la propriété, le gouvernement a mis en place depuis 2004 un dispositif particulièrement avantageux pour eux : la location accession, appelé PSLA, tel qu'il vous est présenté ci-après dans les grandes lignes. Une circulaire en date du 16 novembre 2020 en modifie quelques modalités.

Pour la région, le monde HLM est particulièrement mobilisé et propose de nombreux logements neufs accessibles au dispositif du PSLA et éligible à la TVA 5,5 %.

Un tableau non exhaustif des opérateurs vous est présenté en fin de ce dossier.

QU'EST-CE QUE LE PSLA ?

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.
Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources et sans apport personnel qui achètent un logement neuf dans des opérations immobilières agréées par l'état. La loi de finance

MIDI HABITAT S'INSTALLE DANS UN RÔLE D'OPÉRATEUR GLOBAL DU LOGEMENT

Pascal Barbottin
Président Directeur Général du groupe Midi Habitat

Le Groupe Midi-Habitat (220 personnes pour un CA combiné de 80 M€) comprend Patrimoine SA Languedocienne, fort d'un parc de 13 000 logements locatifs sociaux familiaux en Occitanie et dans le Sud de la Nouvelle Aquitaine, et d'autres structures dédiées à l'immobilier de logement. La Coopérative d'Habitations est dédiée à l'accession sociale à la propriété, via une accession abordable et sécurisée, essentiellement en Location Accession (PSLA). Avec Pierre Passion « promotion immobilière », nous sommes présents sur le segment de l'accession intermédiaire, à prix maîtrisés, et des primo investisseurs.
La période que nous traversons a mis en lumière des thèmes qui nous sont chers : permettre l'accès au logement pour ceux qui connaissent des difficultés à se loger et multiplier, développer l'accession à la propriété. Pour le premier axe, nous avons créé en 2019 « Les CoHabitants », un concept innovant de résidence intergénérationnelle favorisant le lien social et la solidarité.
Nos solutions mettent en avant un mode d'habiter inclusif, au service du "bien vivre ensemble" et du "bien vieillir", bénéfique pour tous : familles, adultes isolés, seniors, personnes en situation de handicap, enfants... Fin 2021, nous aurons une première résidence labellisée « co-habitants » à Toulouse Bordeblanche et pour 2022, nous visons une telle approche d'habitat inclusif dans le quartier Guillaumet. Autre exemple avec la société Livie, structure commune aux ESH du réseau BATIGERE, nous développons une offre de logements locatifs intermédiaires qui s'adresse à une partie des habitants en recherche d'un logement plus abordable et bien placé : salariés, professions libérales et indépendantes, etc., avec l'idée d'un futur parcours résidentiel vers l'accession dans leur logement et leur quartier.
Face à l'offre insuffisante de logements en accession à Toulouse, la coopérative d'Habitations a obtenu l'agrément d'Organisme foncier solidaire et travaille à la recherche d'opérations à Toulouse, Montpellier et sur la Côte Basque. Notre doctrine consiste à avancer avec deux produits complémentaires : le PSLA et, dans les zones où le foncier est le plus cher, l'accession par un Bail Réel Solidaire (BRS).
La période s'est aussi prêtée à la digitalisation de nos démarches. C'est le cas avec nos clients dans l'ancien où nous avons généralisé les visites virtuelles en accession, dématérialisée les dossiers clients (en location et accession) et généralisé la signature électronique (pour les baux locatifs, les réservations en accession)… Cette transformation digitale, que nous allons poursuivre, permet de dégager du gain de temps mais aussi de qualifier davantage une vente. Nous gagnons en productivité, et nous améliorons la qualité de la relation avec nos clients sur un mode Gagnant / Gagnant. ■

DEVENEZ ENFIN **PROPRIÉTAIRE** GRÂCE AU SPÉCIALISTE DE LA **LOCATION-ACCESSION** !

Nos adresses à découvrir autour de Toulouse...

Le Domaine de Marguerite
MONTBERON

Les Jardins de Marie
VILLENOUVELLE

Résidence Bastide
LONGAGES

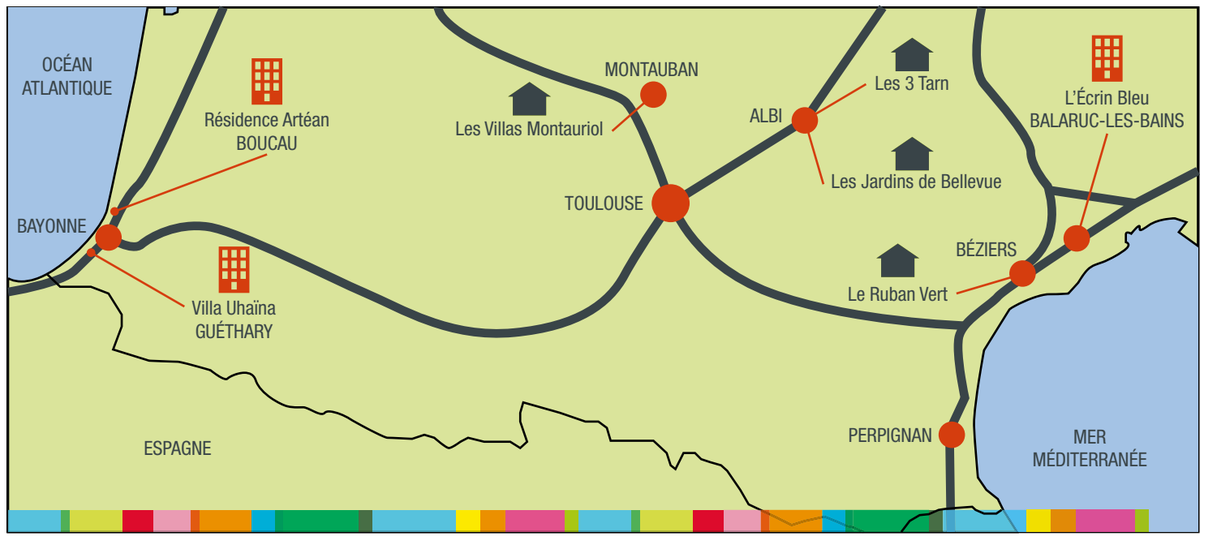
Le Café de la Gare
TOURNEFEUILLE

Résidence Francou
MONTGISCARD

Résidence Saint-Hubert
LAVERNOSE-LACASSE

(1) Sous conditions d'éligibilité. (2) Pour les ménages éligibles au dispositif de la location accession. (3) Le PTZ est attribué sous conditions de ressources pour l'acquisition d'un logement en résidence principale neuve. Ce dispositif est soumis aux conditions de l'article 107 de la loi de finances pour 2016, mis en application par le décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015. Réalisation : Agence [illegible] - Illustration libre interprétation de l'artiste : Visiolab. Document non contractuel, sauf erreur typographique. Décembre 2020.

et dans tout le Grand Sud-Ouest



GRÂCE À LA LOCATION-ACCESSION, BÉNÉFICIEZ DE 25 000 À 40 000 € D'AVANTAGES ET D'AIDES(1) POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE

- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
- TVA réduite à 5,5%(2)
- Frais de notaire réduits
- Jusqu'à 75 000 € de Prêt à Taux Zéro(3
- Profitez de taux d'intérêt très attractifs… soit une mensualité d'emprunt inférieure à un loyer !

Prêt à Taux Zéro 0%

RÉALISATION

La Coopérative d'HABITATIONS
ACCESSION ET SERVICES

05 61 36 26 57
20, Rue de Metz - 31000 Toulouse
www.coop-habitations.com

Des sociétés de

MIDIHABITAT GROUPE

COMMERCIALISATION

PIERRE & PASSION
Transactions Immobilières

05 34 43 42 42
30 Bd Carnot - 31000 Toulouse
www.pierrepassion.fr

Bertrand Serp
Président de Toulouse Métropole Habitat

DES LOGEMENTS ABORDABLES

Toulouse Métropole Habitat, Office public de l'habitat de la Métropole toulousaine depuis le 1er janvier 2017, gère un parc locatif de 18 500 logements sur 40 communes de la métropole et des territoires alentours. Nous nous sommes fortement développés depuis cinq ans, notamment par la relance de notre offre de logements. Nous avons ainsi produit en moyenne au cours de cette période 800 logements par an, dont 3/4 en locatif et un quart en accession. En 2019, nous avons connu une année record avec la mise en service de 1 010 logements dont la livraison de 150 logements en PSLA. Au vu de la « réforme des APL », nous avons réadapté notre production en livrant 750 à 850 logements en 2020 pour atteindre un niveau de quelques 500 logements en 2021. Pour relancer la production de logements neufs au vu des besoins, que ce soit en locatif ou en accession sociale, et ainsi reconstituer nos capacités propres, nous avons mis en place un plan de performance depuis 2018. Il s'agit aujourd'hui de proposer une offre de logements abordables pour anticiper la crise économique et sociale, avec plusieurs catégories de logements locatifs sociaux ainsi que des logements en accession sociale, en PSLA (Résidence Ile-de-France dans le sud-ouest de Toulouse ou Résidence Sirius à Montaudran), comme en acquisition directe ainsi qu'en OFS-BRS.

Nous sommes ainsi partenaire privilégié de l'OFS métropolitain à venir, qui permettra, via le BRS, à des ménages à revenus moyens tentés de s'éloigner de la métropole, de trouver une offre étoffée et adaptée. Dans ce contexte, l'activité historique de location sociale a permis de développer la vente de logements Hlm, qui nous a permis de doubler la production au cours des dernières années. Ainsi, afin de continuer à développer notre mission historique de bailleur, dégager des fonds propres et remplir nos objectifs, nous vendons entre 120 et 140 logements par an, soit un rythme de vente annuelle de 0,8 % du parc. Grâce à cette activité, Toulouse Métropole Habitat a développé une activité de syndic auprès d'une centaine de copropriétés et environ 3 000 lots. ■

2020 a élargi le dispositif à l'acquisition-amélioration de logements existants (anciens) sous conditions de travaux.
Ce système a été conçu initialement pour les primo-accédants, mais ne leur est pas strictement réservé. Il peut d'ailleurs constituer une bonne solution pour ceux qui veulent financer leur acquisition par la vente de leur premier logement, la phase locative leur permettant d'attendre tranquillement que cette vente soit effective, sans être obligé de prendre un crédit relais.
Le décret du 12 novembre 2020 prévoit l'éligibilité au PTZ des secundo-occupants d'un logement faisant l'objet d'un PSLA à la double condition que le premier occupant ait quitté le logement moins de 6 mois après être entré dans les lieux et que le bien ait moins de 5 ans à la date d'entrée dans les lieux du second occupant.

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.

À cet effet, l'opérateur fournira à ce secundo-occupant une attestation spécifique.

Il apporte également deux clarifications :

- les opérations assimilées à la construction de logements neufs au sens de la TVA, ainsi que les opérations d'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation sont désormais éligibles au PSLA

- en cas de non-levée de l'option d'achat ou de résiliation du contrat de location-accession avant l'expiration du délais prévu pour lever l'option d'achat, les dispositions de la convention PSLA sont applicables au logement concerné qui peut faire l'objet d'un nouveau contrat de location-accession.

ALTÉAL - LA FONTAINE - BOULOC

PSLA : UN FONCTIONNEMENT EN 2 PHASES

Le PSLA se caractérise par un dispositif d'acquisition qui s'exécute en 2 temps :

- D'abord en passant par une phase locative qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai est variable selon les opérateurs et 5 ans est la durée figurant dans les documentations institutionnelles. En réalité, l'acquéreur peut déterminer une période bien plus courte s'il le décide. Le décret du 12 novembre encadre désormais la phase dite locative : les contrats de location-accession ne pourront prévoir de levée d'option d'achat par anticipation inférieure à 6 mois à compter de la date d'entrée dans les lieux.
- Puis en accédant définitivement, et à tout moment, à la propriété à l'issu de cette première phase. Ce contrat est donc désormais ouvert dans le neuf comme dans l'ancien.

LES PLAFONDS DE RESSOURCES

Le PSLA s'adressant donc plus généralement à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas forcément d'apport personnel, des plafonds de ressources ont été définis par un arrêté du 2/12/2005, modifiés par un arrêté du 7/04/2009 et réévalués au 1er janvier 2020.
Le PSLA peut se cumuler, sous certaines conditions, avec un prêt à taux zéro (PTZ).

Pour 1 personne destinée à occuper le logement, le plafond est de 24740 €
Pour 2 personnes destinées à occuper le logement, le plafond est de 32990 €
Pour 3 personnes destinées à occuper le logement, le plafond est de 38160 €
Pour 4 personnes destinées à occuper le logement, le plafond est de 42284 €
Pour 5 personnes destinées à occuper le logement, le plafond est de 46398 €

En ce qui concerne notre région, les zones B et C sont essentiellement concernées.
(Voir tableau ci-contre)

Les ressources du candidat à l'accession d'un logement en PSLA seront vérifiées lors de la signature du contrat de location-accession. L'accédant devant justifier de ses ressources et de son éligibilité en produisant son avis d'imposition de l'année n-2.
Le prix de vente de chaque logement agréé respectera les prix plafonds en vigueur au 1er janvier 2020.

LES AVANTAGES DU LOGEMENT EN PSLA

Avec le prêt social location-accession, il est proposé au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement principal.
Le PSLA permet d'acquérir un logement neuf (ou ancien) en ayant la garantie d'un prix plafonné lors de l'acte de rachat, et en bénéficiant de conditions économiques très avantageuses :

- Un taux de TVA réduit à 5.5 %,
- Une minoration du prix de vente d'au moins 1 % par année de location,
- L'exonération de taxe foncière pendant 15 ans,
- L'absence d'intérêts intercalaires (le fait de rembourser les appels de fonds au fur et à mesure de l'avancée des travaux),
- Le bénéfice d'un dispositif de sécurisation de l'accession.
- Frais de notaires réduits
- Possibilité de cumuler avec d'autres aides.

LA SÉCURISATION « HLM »

Les opérateurs sont tenus de proposer la sécurisation HLM au moment de la levée d'option du PSLA (prêt social de location accession). Cette sécurisation doit figurer dans les contrats de location-accession à la propriété et les contrats de vente. ■

Philippe Pacheu
Directeur Général de Promologis

NOUS COUVRONS TOUS LES SEGMENTS DU LOGEMENT RÉSIDENTIEL ABORDABLE

Avec un parc de 28 000 logements, Promologis, dont le président est Frédéric Carré, est le premier organisme de logements sociaux de la région Occitanie - dont principalement à Toulouse mais aussi Montpellier - auquel il convient d'ajouter une activité de développement avec 1 800 logements produits annuellement et répartis entre 300 logements destinés à l'accession abordable et 1 500 logements locatifs sociaux répartis entre différentes catégories. Promologis, est donc l'un des acteurs de la chaîne du logement qui couvre tous les segments du logement résidentiel abordable, en locatif ou en accession à la propriété. Nous sommes, de surcroît, adossés au groupe Action Logement, avec une connexion entre bassin économique et bassin de vie pour faciliter lien entre emploi et logement. Il s'agit de créer des conditions favorables pour apporter dignité aux habitants. Tous nos métiers - aménageur, promoteur, gestionnaire immobilier, gestionnaire de copropriété, etc. - sont tournés vers notre vocation à proposer du logement abordable.
Par exemple, nous avons 7 000 lots en gestion de copropriété, au sein de copropriétés générées par les acquisitions d'accédants à la propriété au sein de notre parc. Quant à l'accession à prix abordable, elle se répartit entre les logements en PSLA à 2400/2500 €/m² (comme avec La Ginestière, à Quint-Fonsegrives ou L'Aparté à L'union) et des logements en accession directe à prix maîtrisés, en VEFA et à des prix abordables sous conditions de revenus.
Nous sommes en réflexion avec Toulouse Métropole pour nous investir dans l'OFS BRS, nouveau segment d'accession à la propriété destiné, notamment à permettre aux familles de résider en centre-ville. L'accession abordable est un credo tout autant que l'approche qualitative de l'habitat, avec son écriture architecturale, son inscription dans le quartier, la norme NF Habitat, la qualité d'usage des réalisations… ■

Philippe TRANTOUL
Directeur général d'ALTEAL

AMÉNAGER LE TERRITOIRE ET ACCOMPAGNER LES HABITANTS

Fin 2020, nous gérons un parc de 12 800 logements locatifs réparti sur cinq départements et 120 communes. Entre 2021 et 2023, nous produirons 2 000 logements locatifs sur la période : LLS, logements séniors, étudiants, habitat jeune ainsi, qu'en tant que maître d'ouvrage délégué, une opération de 125 logements en construction et en rénovation avec l'association YMCA, à Colomiers, sur le site du Cabirol, pour les personnes en situation temporaire ou durable de handicap. Nous sommes bien sur notre coeur de métier, à l'écoute des publics fragiles. Au cours de ces trois ans, nous livrerons 300 logements en accession à la propriété dans le cadre du PSLA, soit une centaine par an. Nous réfléchissons enfin collectivement, avec le groupe des Chalets, Promologis et Patrimoine SA à une démarche d'Office foncier solidaire à travers le Bail réel solidaire (BRS) dans le cadre d'un établissement public de coopération intercommunale. L'OFS/BRS ne va pas suppléer le PSLA mais un outil permettant de répondre à des besoins sur des secteurs très tendus. Le PSLA est bien adapté au contexte de la crise sanitaire, où Altéal se retrouve en première ligne en matière d'accompagnement des populations sur le plan social.

Par ailleurs, depuis 2003, Altéal a complété le parcours résidentiel en proposant à la vente 40 à 50 logements anciens par an, ce qui s'avère être aussi une ressource indispensable pour continuer à produire des logements sociaux. La stratégie de l'ESH est d'être celui d'aménageur du territoire, comme nous le montrons dans le quartier des Fenassiers : sur les 400 logements prévus, 350 ont été livrés dans un esprit de mixité. En partenariat avec la ville de Colomiers et Toulouse Métropole, nous intervenons dans la requalification et rénovation urbaine du quartier Val d'Aran, dont la phase de déconstruction va s'étaler entre 2020 et 2021 pour une livraison final sur 2024-2025. Les bailleurs sociaux jouent ainsi un rôle essentiel en lien avec les collectivités : ils investissent et accompagnent autant la transition écologique que les habitants des quartiers, un accompagnement particulièrement important pendant la crise. ■

EN BREF

Quelques programmes sur Toulouse et environs

BOUYGUES IMMOBILIER
Campus Saint-Michel (Toulouse)

Ce nouveau programme implanté au 41, rue Achille Viadieu, propose 208 logements, du studio au 3 pièces duplex, en dispositif Pinel, en vente à l'occupant ou en LMNP, à proximité du métro et du Parc urbain de l'Ile du ramier. Parmi les innovations, cette opération, qui sera livrée au 2ème trimestre 2021, décline le concept de Coliving, colocation, notamment pour les 3 pièces duplex.

SOGEPROM
Origin (Blagnac)

C'est dans l'écoquartier d'Andromède, entre Blagnac et Beauzelle que prend place cette résidence de 52 appartements du 2 au 5 pièces, dans un quartier calme et verdoyant. Ce programme qui sera livré au cours du 4ème trimestre 2021 (à un prix moyen de 3 600 €/m²) est engagé dans une démarche environnementale « cradle to cradle » avec la réutilisation, dans la composition d'une partie du béton, de la terre du site qui se substitue au sable.

PIERRE PASSION
Le Café de la Gare (Tournefeuille)

Pierre Passion commercialise à moins de 300 mètres de la Mairie de Tournefeuille, la résidence « Café de la Gare », en référence au passé du lieu dans un environnement résidentiel. Réalisé par la Coopérative d'Habitations, le « Café de la Gare » propose 23 logements neufs du 2 au 4 pièces et sera livré en juin 2022.

PIERRE PASSION
Les Jardins de marie (Villenouvelle)

Plus à l'est, après la sortie Montgiscard via l'A61, Les Jardins de Marie, un programme en PSLA composé de 12 villas, du 3 au 5 pièces. Sur cette commune, qui compte de nombreux commerces, une école primaire et un école maternelle, mais aussi une gare qui assure une liaison directe avec Toulouse Matabiau en 22 minutes à une fréquence de 13 fois par jour, cette implantation présente de nombreux avantages. Les jardins sont tous orientés vers le Sud. Deux villas de 4 pièces bénéficient d'un grand jardin de plus de 200 m². Ce programme réalisé par la Coopérative d'Habitations est en cours de commercialisation.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE,

LE DERNIER NÉ DES DISPOSITIFS D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Dans un contexte de forte pression sur les prix du foncier en Occitanie et de hausse des prix au m², notamment sur le bassin toulousain, la production de logements abordables devient un enjeu majeur pour le territoire et une priorité pour les collectivités locales. Ce nouveau dispositif social permet ainsi de rendre abordable l'accession à une certaine catégorie de ménage dans les zones où le prix du foncier est plus élevé.

UN DISPOSITIF QUI DISSOCIE LE FONCIER DU BÂTI

Les Organismes de Foncier Solidaires (OFS), structures privées à but non-lucratif, sont les seuls à pouvoir commercialiser une opération neuve en Bail Réel Solidaire (BRS). Ces derniers ont vu le jour suite à la loi ALUR de 2014, qui en a défini les missions. La loi Macron de 2015 a, elle, créé l'outil : le BRS. Inspiré du modèle anglo-saxon « Community Land Trust » (CLT), apparu en 1970 aux États-Unis, ce dispositif permet le développement de l'accession sociale sécurisée en dissociant la propriété du sol et celle du bâti. L'OFS acquiert ainsi des terrains ou immeubles et les met à disposition d'acquéreurs au moyen d'un bail de longue durée, le BRS. Ainsi, un ménage, sous condition de ressources, devient propriétaire « des murs » de son logement en le finançant de façon classique auprès d'une banque et paye ensuite une redevance à l'OFS propriétaire du terrain.

ÉCONOMISER JUSQU'À 30 % DE LA VALEUR DU BIEN

Pour les accédants, l'intérêt est évident. Le BRS permet de devenir propriétaire de sa résidence principale à un prix bien en dessous du marché. En effet, l'économie du foncier représente entre 15 et 30 % de la valeur immobilière du bien. Le BRS bénéficie en outre d'une TVA réduite à 5,5 % et, selon la commune, d'un abattement de 30 % sur la taxe foncière.

À titre d'exemple, un 2 pièces en BRS est affiché à 134 000 € quand le prix d'un tel logement neuf atteint 245 000 € à Toulouse, et même 145 000 € dans l'ancien.

Pour en bénéficier, le candidat à l'accession doit évidemment répondre à des conditions précises et s'engager sur un certain nombre de points :

- Être primo-accédant ;
- Justifier de revenus qui ne dépassent pas les plafonds du PSLA ;
- Occuper le logement à titre de résidence principale ;
- Payer une redevance pour le foncier en plus du remboursement du prêt.

En cas de revente, le BRS et sa redevance restent d'actualité. Le nouvel acquéreur doit s'y conformer à son tour. L'accession reste ainsi durablement sociale et abordable.

Nos adresses toulousaines

Esprit Garona
TOULOUSE - FER À CHEVAL

Les Reflets de Brienne
TOULOUSE - AMIDONNIERS

Les Terrasses de Brune
TOULOUSE - CASSELARDIT

Le B
TOULOUSE - JOLIMONT

leschaletsaccession.com | 05 17 177 187

L'humain au cœur de l'habitat.

Document non contractuel. Illustrations à la libre interprétation des artistes : Visiolab. Crédits photos : Getty Image. * Prix des appartements pour les foyers éligibles au Bail Réel Solidaire.
Conception : CAMPAGNES & CIE - Réalisation : Agence bdh. Septembre 2020.

LE BRS EN RÉSUMÉ :

- Un prix de vente inférieur au prix du marché
- Un taux de TVA réduit à 5,5 %
- Un abattement de 30% de la taxe foncière
- La possibilité de bénéficier du Prêt à Taux Zéro (PTZ)
- Une solution d'accession sécurisée grâce aux garanties de rachat et de relogement et aux garanties du neuf (parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale)
- Un dispositif soumis à un plafond de ressources (identique au PSLA)

ACHETER EN BRS À TOULOUSE ET SUR L'AGGLOMÉRATION

À ce jour en Occitanie, deux OFS sont habilités à proposer des baux en BRS.
Créé en juillet 2018 par le Groupe des Chalets, en partenariat avec la Fédération nationale des Coopératives HLM, Occitalys Foncier est le premier OFS de la région à avoir reçu l'agrément de l'État.

Le Groupe des Chalets, en tant que pionnier, a ainsi signé en mars 2020, le premier bail en BRS du territoire occitan. Nommée « L'Éclat » et située rue Blanchard dans le quartier Saint-Michel à Toulouse, la résidence en question compte 19 appartements du 2 au 4 pièces. Ici, un 3 pièces en BRS coûte 176 500 €. À titre de comparaison, un bien similaire dans un programme neuf situé à proximité, revient à 320 000 € et sur Le Bon Coin, une annonce d'un logement ancien n'atteint pas moins de 200 000 €. À cela, s'ajoute une redevance mensuelle de 96 € pour un 2 pièces, de 133 € pour un 3 pièces et de 178 € pour un 4 pièces.

En juin dernier, c'est au tour de la **Coopérative d'Habitations**, filiale de PATRIMOINE et du groupe Midi Habitat, de recevoir l'agrément. Actuellement, Altéal, le groupe des Chalets, Promologis et Patrimoine SA réfléchissent collectivement à une démarche d'Office Foncier Solidaire dans le cadre d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). ■

GROUPE DES CHALETS - L'ÉCLAT - TOULOUSE SAINT-MICHEL

DIVERSIFIER L'OFFRE EN ACCESSION POUR ACCOMPAGNER LES FUTURS RÉSIDENTS

Pierre Marchal
Directeur Général
Groupe Les Chalets

Le Groupe des Chalets est un acteur important de la métropole toulousaine et est présent sur 140 communes dans un rayon de 40 à 50 km autour de de Toulouse. Notre développement se déploie autour de deux métiers : le secteur locatif social, avec un patrimoine de 15 200 logements, et l'accession sociale à la propriété que nous portons depuis notre création il y a 70 ans. Evidemment, l'un ne va pas sans l'autre. Sur 5 ans, nous avons réalisé une croissance nette de 2 500 logements locatifs, notamment dans la région toulousaine confrontée à une forte croissance démographique et à un retard en matière de logement locatif social. La tendance moyenne, mais que nous avons largement dépassé au cours des dernières années, est une progression de 500 logements locatifs sociaux par an et 250 logements en accession sociale, cette dernière couvrant des logements en PSLA (comme par exemple L'Escola, Castanet-Tolosan), mais aussi quelques lots à bâtir et une innovation avec 5 SCI APP (accession progressive à la propriété) ce qui constitue une première en France. Il s'agit ainsi de rendre possible l'accession à la propriété à ceux qui ne peuvent pas y prétendre via le PSLA. Sur les 5 opération SCI APP, quatre sont terminées et une cinquième est en cours quartier Empalot Garonne, avec une particularité, celle d'être couplée avec de l'habitat participatif. Il s'agit d'un acte militant destiné à permettre aux accédants de se projeter dans un temps long.
Enfin, nous développons une nouvelle offre, en BRS (Bail réel solidaire) avec Occitalys Foncier, Organisme de Foncier Solidaire créé par le Groupe des Chalets, qui est une société privée à but non lucratif agréée par l'État (comme Esprit Garona, à Saint-Cyprien). Il s'agit de développer l'accession sociale sécurisée malgré l'envolée des prix du foncier et de l'immobilier sur certains territoires. Ces différents outils ne doivent pas être opposés (la production de logements en PSLA représente 150 logements par an tandis que l'offre en OFS BRS est d'environ 100 logements, ndlr), car tous les marchés ne sont pas identiques. Or, l'accession est un outil de reconquête de certains territoires et il importe d'accompagner ceux qui en sont les acteurs principaux pour leur permettre d'être ravis d'habiter leur logement ! ■

PASS ACCESSION TOULOUSAIN

LE « COUP DE POUCE » POUR LES PRIMO-ACCÉDANTS

Prêt immobilier à taux zéro, le PAT est une initiative toulousaine destinée à faciliter la solvabilité des primo-accédants.

PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

Ce prêt immobilier à taux zéro, remboursable sur 10, 12 ou 15 ans est destiné aux primo-accédants résidant sur la commune de Toulouse. Le montant maximum du prêt varie selon que le logement acheté soit neuf et sur un quartier prioritaire (10 000 € maximum) ou ancien sur tout le territoire communal (6000 € maximum).
Ce dispositif vise à privilégier l'accession sociale à la propriété des foyers à revenus modestes en favorisant leur parcours résidentiel, permettant ainsi une réelle mixité sociale dans la ville et dans les quartiers.

CONDITIONS D'ACCÈS

Le demandeur réunit plusieurs critères pour obtenir le PAT. Il doit devenir propriétaire de sa résidence principale pour la première fois (à l'exception des personnes en situation de handicap ou divorcées) et résider sur la commune de Toulouse au jour du dépôt de la demande de prêt. Ses ressources ne dépassent pas les plafonds du revenu fiscal de référence.

Prêt immobilier à taux zéro destiné aux primo-accédants résidant sur la commune de Toulouse

Enfin, il devra respecter un taux d'endettement inférieur ou égal à 33 % et, bien évidemment, avoir obtenu un prêt bancaire.
Logiquement, son projet immobilier doit se concrétiser sur le territoire de la commune de Toulouse. S'il s'agit d'un patrimoine ancien en voie d'acquisition, celui-ci devra justifier d'une ancienneté au moins égale à 5 ans. Dans le cas d'un projet immobilier neuf, celui-ci sera implanté sur un quartier prioritaire. Sous peine de remboursement immédiat, le bien immobilier acquis doit constituer la résidence principale de l'acquéreur pendant toute la durée du prêt.

MODALITÉS D'ATTRIBUTION

Le dossier est téléchargeable sur le site internet de la Mairie de Toulouse ou peut être retiré à l'accueil de la DSCS, 1 rue Delpech – 3ème étage. Son dépôt se fait exclusivement auprès du service Aides au Logement de la DSCS. L'instruction des dossiers par les agents instructeurs se fonde strictement sur la base du règlement adopté par la collectivité et est validé par l'élu en charge du logement à la Mairie de Toulouse. Attribué au fil de l'eau durant toute l'année, les contrats des PAT sont signés par l'élu délégué au logement. ■

Bénéficiez de conditions avantageuses pour devenir propriétaire, grâce au dispositif simple et sécurisé de la location-accession.

altéal.fr

ALTÉAL
L'HABITAT SOCIAL À VISAGE HUMAIN

ICADE - CYMÉA - TOULOUSE PÉRIOLE

PRIX MAÎTRISÉS
L'OFFRE « ENGAGÉE » DES PROMOTEURS PRIVÉS

Situé entre le PSLA et le marché « libre », les logements à prix maîtrisés représentent une voie médiane mise en place par les promoteurs privés et Toulouse. Cette offre représente 10 % de la production dans le cadre du prochain PLUi-H.

PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

Ces logements répondent à une gamme de prix intermédiaire comprise entre 2 500 €/m² et 3 000 €/m² de surface utile, acquis dans le cadre d'une primo-accession à la propriété par un propriétaire occupant et à titre de résidence principale et répondant à la RT 2012. Les logements en accession à prix maîtrisé respectent volontairement des plafonds de prix de vente et de ressources des acquéreurs (plafond du Prêt à l'Accession Sociale en zone B1 pour Toulouse). Les logements en accession à prix maîtrisé réalisés sur des lots à bâtir ne dépasseront pas, dans le cadre du PLUi-H le plafond de prix de vente maximum de 2700 €/m² tout en respectant les plafonds de ressources au P.A.S.

LES OFFRES À PRIX MAÎTRISÉS

J'Achète Mon Premier Logement Neuf vous présente des pages 67 à 74 une liste quasi-exhaustive des opérations éligibles aux prix maîtrisés ou en PSLA en cours de commercialisation.

PRIX MAÎTRISÉS

VILLE	NOM PROGRAMME	PROMOTEUR	DESCRIPTIF	Prix maîtrisés ou PSLA
AUTERIVE	LA BRIGUETTERIE	COOPÉRATIVE D'HABITATIONS www.coop-habitations.com 05 61 36 26 57	Maisons T4 Impasse Vincent Auriol	PSLA
AUTERIVE	LE CLOS DES VIGNES	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Maisons 4 pièces 1 rue des palmiers	PSLA
BAZIÈGE	VILLAS LASTOURS	PIERRE PASSION www.pierrepassion.fr 05 34 43 42 42	Villas du T3 au T5 Allée Paul Marty	PSLA
BEAUZELLE	LE B47	GREENCITY IMMOBILIER www.greencityimmobilier.fr 05 62 27 27 00	97 lts collectifs du T2 au T5 et 11 villas de la VT4 à VT5 Rue L'Autan	Prix maîtrisés
BEAUZELLE	O MIDI ILOT 47A	ALTEAL www.altéal.fr 05.81.501.501	2 Appts T2 Rue du Midi	PSLA
BESSIÈRES	VILLA FARNESE	TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT www.toulouse-metropole-habitat.fr 05 81 313 313	Maisons Individuelles 154 Chemin des Sports	PSLA
BLAGNAC	CLOS CASSANDRE	GREENCITY IMMOBILIER www.greencityimmobilier.fr 05 62 27 27 00	110 logements collectifs (du T1 bis au T5 duplex) Avenue de Cornebarrieu	Prix maîtrisés
BLAGNAC	RÉSIDENCE ESTELA	ICADE PROMOTION www.icade-immobilier.com 05 62 17 00 04	Appartements du T1 au 4 pièces 29 rue des Bûches	Prix maîtrisés
BLAGNAC	BLAGNAC	VINCI IMMOBILIER www.vinci-immobilier.com 0 800124124	Prochainement résidence à Blagnac 31700	Prix maîtrisés
BOULOC	LA FONTAINE	ALTEAL www.altéal.fr 05.81.501.501	7 Villas T4	PSLA
BUZET/TARN	LES VERGERS DE BUZET	COOPÉRATIVE D'HABITATIONS www.coop-habitations.com 05 61 36 26 57	Maisons T3 à T5 Route de Bessières	PSLA
CASTANET	PARC DE VIC	ZELIDOM www.zelidom.fr 09 70 80 85 85	Appartements T2 au T4 38 Rue Des Prats Majous	PSLA

VILLE	NOM PROGRAMME	PROMOTEUR	DESCRIPTIF	Prix maîtrisés ou PSLA
CASTANET TOLOSAN	L'ESCOLA	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 2 à 4 pièces 10 rue des Écoles	PSLA
CASTELNAU D'ESTRETE-FONDS	TAP DE CAPELAS	ALTEAL www.altéal.fr 05.81.501.501	8 Appts T2 - T3 / 1 Villa T3 Route des Hebrails	PSLA
COLOMIERS	LES CAPUCINES	ICADE PROMOTION www.icade-immobilier.com 05 62 17 00 04	Appartements du studio au 5 pièces Rue Aristide Maillol	Prix maîtrisés
COLOMIERS	RESPIRATION	MARIGNAN www.marignan-immobilier.com 05 34 63 15 15	Appartements du T2 au T5 Ilot 6.1B Boulevard de l'Europe (quartier Les Ramassiers)	Prix maîtrisés
COLOMIERS	L'ALLEGORIE	VINCI IMMOBILIER www.vinci-immobilier.com 0 800124124	Apt du studio au 3 pièces 19 allées du Roussillon 31 boulevard Eugène Montel	Prix maîtrisés
COLOMIERS	COLOMBE / LE 4	ALTEAL www.altéal.fr 05.81.501.501	2 Appts T2 Chemin de L'ormeau	PSLA
COLOMIERS	JARDINS DE L'AERO	ALTEAL www.altéal.fr 05.81.501.501	1 Appt T4 Allée de la Pradine	PSLA
CORNEBARRIEU	MONGES	ICADE PROMOTION www.icade-immobilier.com 05 62 17 00 04	Appartements et maisons du 2 au 5 pièces Zac des Monges	Prix maîtrisés
CORNEBARRIEU	EVEN	TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT www.toulouse-metropole-habitat.fr 05 81 313 313	Maisons individuelles Rue Antonio Vivaldi	PSLA
CUGNAUX	LE PARC MONTESQUIEU	ICADE PROMOTION www.icade-immobilier.com 05 62 17 00 04	Appartements du T2 au T5 17 avenue Léo Lagrange	Prix maîtrisés
CUGNAUX	MOSAÏC	ICADE PROMOTION www.icade-immobilier.com 05 62 17 00 04	Appartements du T2 au T5 17 avenue Léo Lagrange	Prix maîtrisés
CUGNAUX	LE CHENE	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 2 à 4 pièces 15 rue de la concorde	PSLA
EAUNES	LES CHAMPS DE BARROT	COOPÉRATIVE D'HABITATIONS www.coop-habitations.com 05 61 36 26 57	Maisons T4 à T5 870 Chemin de Beaumont	PSLA
GAGNAC-SUR-GARONNE	LES TERRASSES DU CLOCHER	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements de 3 pièces Rue de l'Oustalet	PSLA
GRISOLLES	LES TERRASSES DU FONTANAS	ALTEAL www.altéal.fr 05.81.501.501	8 Villas T3 et T4 Rue des Ardeilles	PSLA
LONGAGES	RESIDENCE BASTIDE	COOPÉRATIVE D'HABITATIONS www.coop-habitations.com 05 61 36 26 57	Villas 3 à 5 pièces Chemin de Berat	PSLA

VILLE	NOM PROGRAMME	PROMOTEUR	DESCRIPTIF	Prix maîtrisés ou PSLA
MERVILLE	LA FLANERIE	COOPÉRATIVE D'HABITATIONS www.coop-habitations.com 05 61 36 26 57	Villas 4 et 5 pièces Chemin de Lartigue	PSLA
MONTAUBAN	MONTALBA	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 2 à 4 pièces Boulevard Blaise Doumerc	PSLA
MONTBERON	DOMAINE DE MARGUERITE	COOPÉRATIVE D'HABITATIONS www.coop-habitations.com 05 61 36 26 57	Maisons T4 à T5 Chemin de la Condite	PSLA
MONTGISCARD	FRANCOU	COOPÉRATIVE D'HABITATIONS www.coop-habitations.com 05 61 36 26 57	Maisons T3 à T5 Angle rue des Tuiliers/ rue Francou	PSLA
MURET	VILLAS VASCONIA	ZELIDOM www.zelidom.fr 09 70 80 85 85	Maisons et appartements T2 au T4 Avenue de Toulouse	PSLA
PECHBONNIEU	AU VILLAGE	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Maisons de 3 à 5 pièces Chemin de la Serre	PSLA
PECHBONNIEU	BELLEVUE	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 2 à 4 pièces Chemin de la Bastidole	PSLA
PLAISANCE DU TOUCH	RESIDENCE SYLVIA	GREENCITY IMMOBILIER www.greencityimmobilier.fr 05 62 27 27 00	105 logements collectifs (du T2 au T4) Rue des Fauvettes	Prix maîtrisés
PLAISANCE DU TOUCH	LES BALCONS DU VAL	TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT www.toulouse-metropole-habitat.fr 05 81 313 313	Maisons individuelles Rue Agricol Perdiguier	PSLA
QUINT-FONSE-GRIVES	PRIMAVERA	ZELIDOM www.zelidom.fr 09 70 80 85 85	Route de Castres - Maisons T3 au T4	PSLA
RAMONVILLE ST-AGNE	LES TERRASSES DE MARAGON	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 3 à 4 pièces - Avenue des croisées	PSLA
RAMONVILLE-ST AGNE	LES HAUTS DE MARAGON	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 3 pièces Rue Marie Thérèse Eyquem	PSLA
REVEL	DEMEURES DU LAURAGAIS	ALTEAL www.altéal.fr 05.81.501.501	1 Lot de 563 m² Rue des Près de la Ponce	PSLA
ROQUES SUR-GARONNE	LES ALLEES DU COLOMBIER	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 2 à 4 pièces Place du vieux colombier	PSLA
SAINT-ALBAN	LE CLOS DE BLANCHE	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 4 pièces 2 Rue de Lespinasse	PSLA
SAINT-JORY	LA CLE DES CHAMPS	COOPÉRATIVE D'HABITATIONS www.coop-habitations.com 05 61 36 26 57	Maison 4 pièces Chemin de Gagnac	PSLA

VILLE	NOM PROGRAMME	PROMOTEUR	DESCRIPTIF	Prix maîtrisés ou PSLA
SAINT-MARTIN-DU-TOUCH	CASUAL	TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT www.toulouse-metropole-habitat.fr 05 81 313 313	Appartement 2 à 5 pièces ZAC Ramassier	PSLA
SAINT-ORENS	LE CLOS DES CHÊNE	ZELIDOM www.zelidom.fr 09 70 80 85 85	Appartements T2 au T3 Avenue de Revel	PSLA
SEILH	EDENGREEN	PIERRE PASSION - GB IMMOBILIER www.pierrepassion.fr 05 34 43 42 42	Villas du T3 au T5 et appartements du T2 au T5 Laubis - Chemin de Percin	PSLA
SEYSSES	VIE DE TORTE	ZELIDOM www.zelidom.fr 09 70 80 85 85	Maisons et appartements T2 au T4 Avenue de Toulouse	PSLA
TOULOUSE	LES JARDINS DE POUVOURVILLE	GREENCITY IMMOBILIER www.greencityimmobilier.fr 05 62 27 27 00	51 logements (du T2 au T4) Chemin des Vallons	Prix maîtrisés
TOULOUSE	PAVILLON LUCHET	GREENCITY IMMOBILIER www.greencityimmobilier.fr 05 62 27 27 00	20 logements collectifs (du T2 au T5 Duplex) 4 Rue Gaujac	Prix maîtrisés
TOULOUSE	PARC ROMANE	GREENCITY IMMOBILIER www.greencityimmobilier.fr 05 62 27 27 00	186 lgts collectifs du T1 au T4 dont 64 en résidence sénior 24 Rue Louis Plana	Prix maîtrisés
TOULOUSE	LE GREENGARDEN 2	GREENCITY IMMOBILIER www.greencityimmobilier.fr 05 62 27 27 00	80 logements collectifs (du T1 au T4) 9 Rue Jean Rodier	Prix maîtrisés
TOULOUSE	CŒUR FLOREAL	GREENCITY IMMOBILIER www.greencityimmobilier.fr 05 62 27 27 00	65 logements collectifs (du T1 bis au T4 duplex) 129 Avenue des Etats-Unis	Prix maîtrisés
TOULOUSE	COURS ADRIENNE	GREENCITY IMMOBILIER www.greencityimmobilier.fr 05 62 27 27 00	34 logements collectifs (T2 et T3 duplex) 48-50 Chemin de Monlong	Prix maîtrisés
TOULOUSE	LE VAL'ORIANE	GREENCITY IMMOBILIER www.greencityimmobilier.fr 05 62 27 27 00	30 logements collectifs du T2 au T4 Duplex Rue Pierre Deldi	Prix maîtrisés
TOULOUSE	SWEET GARDEN	GREENCITY IMMOBILIER www.greencityimmobilier.fr 05 62 27 27 00	16 Appartements du T2 au T4 10 Impasse Descouloubre	Prix maîtrisés
TOULOUSE	PARC DU VALLON	GREENCITY IMMOBILIER www.greencityimmobilier.fr 05 62 27 27 00	24 logements (du T2 au T5) Chemin des Vallons	Prix maîtrisés
TOULOUSE	LES BALCONS DE PECH DAVID	ANGELOTTI https://www.angelotti.fr/	Du T2 au T4 Chemin du Vallon	Prix maîtrisés
TOULOUSE	LE PICTURIA	BOUYGUES IMMOBILIER bouygues-immobilier.com 05 82 08 08 06	1 T3 Rue Roubichou	Prix maîtrisés
TOULOUSE	HERITAGE	BOUYGUES IMMOBILIER bouygues-immobilier.com 05 82 08 08 06	10 T2, 12 T3, 3 T4 Chemin de la butte	Prix maîtrisés

zelidom
L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ SIMPLIFIÉE

ACHETEZ VOTRE LOGEMENT EN TOUTE SÉCURITÉ

grâce à **ZELIDOM**, spécialiste de la location-accession et de l'accession directe sur TOULOUSE ET SON AGGLOMÉRATION

AUSSONNE
L'UNION
LE FAUGA
ROUFFIAC-TOLOSAN
ST MARTIN-DU-TOUCH
TOULOUSE
...

Découvrez nos 28 adresses pour devenir propriétaire d'une maison ou d'un appartement

Bénéficiez de la **garantie de rachat et de la garantie de relogement** en cas d'aléas de la vie

ZELIDOM.FR

09 70 80 85 85
(coût d'un appel local)

Zélidom est une marque commerciale de la société Promologis - Société Anonyme d'HLM. - Siège social : 2, rue du Docteur Sanières - CS 90718 -31007 Toulouse Cedex 6 - Capital de 26 687 806,50 €. - 690 802 053 R.C.S. Toulouse - APE 6820A - Agrément ministériel du 10 mai 2011. Illustration libre interprétation de l'artiste. - septembre 2020

VILLE	NOM PROGRAMME	PROMOTEUR	DESCRIPTIF	Prix maîtrisés ou PSLA
TOULOUSE	NOVADIEM	BOUYGUES IMMOBILIER bouygues-immobilier.com 05 82 08 08 06	3 T2, 14 T3, 6 T4, 1 T5, Avenue de Lattre de Tassigny	Prix maîtrisés
TOULOUSE	LE COURS DES MINIMES	BOUYGUES IMMOBILIER bouygues-immobilier.com 05 82 08 08 06	8T3 2T4 Avenue des Minimes	Prix maîtrisés
TOULOUSE	LATITUDE 43	CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER www.ca-immobilier.fr 09 77 422 422	Appartements du studio au 5 pièces Toulouse-centre	Prix maîtrisés
TOULOUSE	INFINITY	ECLISSE PROMOTION https://www.eclisse-promotion.fr/ 05 61 12 2000	T4 3 allée Jean Griffon	Prix maîtrisés
TOULOUSE	LE CLOS D'AMBROISE	ICADE PROMOTION www.icade-immobilier.com 05 62 17 00 04	Appartements du 2 au 4 pièces 1 Rue Paul Valéry	Prix maîtrisés
TOULOUSE	CYMEA (LATECOERE)	ICADE PROMOTION www.icade-immobilier.com 05 62 17 00 04	Appartements du studio au 5 pièces 135 rue de Périole	Prix maîtrisés
TOULOUSE	HERNANI	ICADE PROMOTION www.icade-immobilier.com 05 62 17 00 04	Appartements du T1 au T5 68 rue Edmond Rostand	Prix maîtrisés
TOULOUSE	TERRE GARONNE	KAUFMAN & BROAD www.kaufmanbroad.fr 08 00 54 40 00	App. du 2 au 5 pièces 44 Avenue de Muret	Prix maîtrisés
TOULOUSE	L'ESTIVAL	LP PROMOTION www.lp-promotion.com 0 805 804 803	Appartements T2, T3, T4 24 Impasse de Gramont	Prix maîtrisés
TOULOUSE	TEMPO	LP PROMOTION www.lp-promotion.com 0 805 804 803	Appartements du T2 au T5 ZAC de la Cartoucherie	Prix maîtrisés
TOULOUSE	ESPRIT MINIMES	URBIS RÉALISATIONS www.urbis.fr 05 61 10 71 07	Typologie: 2 et 3 pièces 36 rue Jonas	Prix maîtrisés
TOULOUSE	VILL'ADONIS	URBIS RÉALISATIONS www.urbis.fr 05 61 10 71 07	Typologie: 2 et 3 pièces 68 - 70 rue adonis	Prix maîtrisés
TOULOUSE	NUANCES	VINCI IMMOBILIER www.vinci-immobilier.com 0 800124124	Appartements et villas du 2 au 5 pièces 134 Av. du Général Eisenhower	Prix maîtrisés
TOULOUSE	L'ESTAMPE	VINCI IMMOBILIER www.vinci-immobilier.com 0 800124124	Appartements du T2 au T4 46 Chemin de Guilhermy	Prix maîtrisés
TOULOUSE	PANORAMA	VINCI IMMOBILIER www.vinci-immobilier.com 0 800124124	Appartements 3 et 4 pièces 54/56 ch. des Côtes de Pech David	Prix maîtrisés
TOULOUSE	E-MAJ	VINCI IMMOBILIER www.vinci-immobilier.com 0 800124124	Appartements du T2 au T3 43 Chemin des Carmes	Prix maîtrisés

VILLE	NOM PROGRAMME	PROMOTEUR	DESCRIPTIF	Prix maîtrisés ou PSLA
TOULOUSE	ILOA	VINCI IMMOBILIER www.vinci-immobilier.com 0 800124124	Appartements du T2 au T4 DUPLEX 34-36 avenue de Lavaur	Prix maîtrisés
TOULOUSE	HEDONISTE	VINCI IMMOBILIER www.vinci-immobilier.com 0 800124124	Appartements du T1 au T3 36 Boulevard des Minimes	Prix maîtrisés
TOULOUSE	SWING	COOPÉRATIVE D'HABITATIONS www.coop-habitations.com 05 61 36 26 57	Appartement T4 Avenue de Grande Bretagne	PSLA
TOULOUSE	LES VILLAS DU LAC	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Maisons 3 et 4 pièces 75 chemin de Fenouillet	PSLA
TOULOUSE	COULEURS OCCITANES	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 4 pièces Rue Simone Boudet	PSLA
TOULOUSE	SYMBIOZ	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 2 à 4 pièces 28 allées de Bellefontaine	PSLA
TOULOUSE	LES REFLETS DE BRIENNE	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 2 à 4 pièces Rue Edmond Planet	PSLA
TOULOUSE	LE B	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 2 à 4 pièces Avenue Yves Brunaud	PSLA
TOULOUSE	LES TERRASSES DE BRUNE	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 3 pièces 81 Boulevard Jean Bruhnes	PSLA
TOULOUSE	ESPRIT GARONA	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 2 à 4 pièces 195 Avenue de Muret	PSLA
TOULOUSE	SIRIUS	TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT www.toulouse-metropole-habitat.fr 05 81 313 313	Maisons Individuelles Rue privat	PSLA
TOULOUSE	LA RIVIERA	ZELIDOM www.zelidom.fr 09 70 80 85 85	Appartements T2 au T4 Rue de Menton	PSLA
TOULOUSE	LES JARDINS DE CASTÉLI	ZELIDOM www.zelidom.fr 09 70 80 85 85	Appartements T2 et T3 25 chemin Lestang	PSLA
TOULOUSE	HESTIA	ZELIDOM www.zelidom.fr 09 70 80 85 85	Appartements T2 au T4 Rue Ernest Renan	PSLA
TOULOUSE	CARRÉ DES IFS	ZELIDOM www.zelidom.fr 09 70 80 85 85	Appartements T3 249 avenue de Castres	PSLA
TOULOUSE	LE CÉZANNE	ZELIDOM www.zelidom.fr 09 70 80 85 85	Appartements T3 235 avenue de Castres	PSLA

VILLE	NOM PROGRAMME	PROMOTEUR	DESCRIPTIF	Prix maîtrisés ou PSLA
TOULOUSE	LES COLOMBES	ZELIDOM www.zelidom.fr 09 70 80 85 85	Appartements T2 au T4 Chemin de Tournefeuille	PSLA
TOULOUSE	LES AILES DE MONTAUDRAN	PIERRE PASSION www.pierrepassion.fr 05 34 43 42 42	Appartements du T2 au T4 ZAC de Montaudran Aérospace	PSLA
TOURNEFEUILLE	LES TERRASSES DE MATHILDE	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Villas 5 pièces Avenue Gaston Doumergue	PSLA
VERFEIL	LES JARDINS DE COURBENAUSE	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Maisons 3 et 4 pièces Lieu dit de Courbenause	PSLA
VERFEIL	AVENUE GASTON AVERSENG	ALTEAL www.altéal.fr 05.81.501.501	19 Villas T3 - T4 - T5 Avenue Gaston Averseng	PSLA
VILLENEUVE TOLOSANE	COTE JARDIN	GROUPE DES CHALETS www.les chaletsaccession.com 05 17 177 187	Appartements 2 à 4 pièces ZAC Las Fonses	PSLA
VILLENOUVELLE	LES JARDINS DE MARIE	COOPÉRATIVE D'HABITATIONS www.coop-habitations.com 05 61 36 26 57	Maisons T3 à T5 Chemin du Fangas	PSLA

J'achète mon 1er logement neuf

ACTUALITÉS MAGAZINES PARTENAIRES AGENDA QUI SOMMES-NOUS ?

RETROUVEZ AU QUOTIDIEN
TOUTE L'ACTUALITÉ SUR LE LOGEMENT NEUF
EN NOUVELLE-AQUITAINE ET OCCITANIE
SUR

monpremierlogementneuf.fr

STOP AUX IDÉES REÇUES
SUR LES PRIX MAÎTRISÉS !

Chez Promomidi,
100% de nos offres à Prix Maîtrisé
vous certifient un logement de qualité,
proche de toutes commodités !

CHOISISSEZ VOTRE FUTUR LOGEMENT
PARMI PLUS DE 60 PRIX MAÎTRISÉS(2) !

- Vaste 3 pièces et sa loggia plein ouest*
- Au pied du tramway T1

NF HQE HABITAT (1) PRIX MAÎTRISÉ (2)

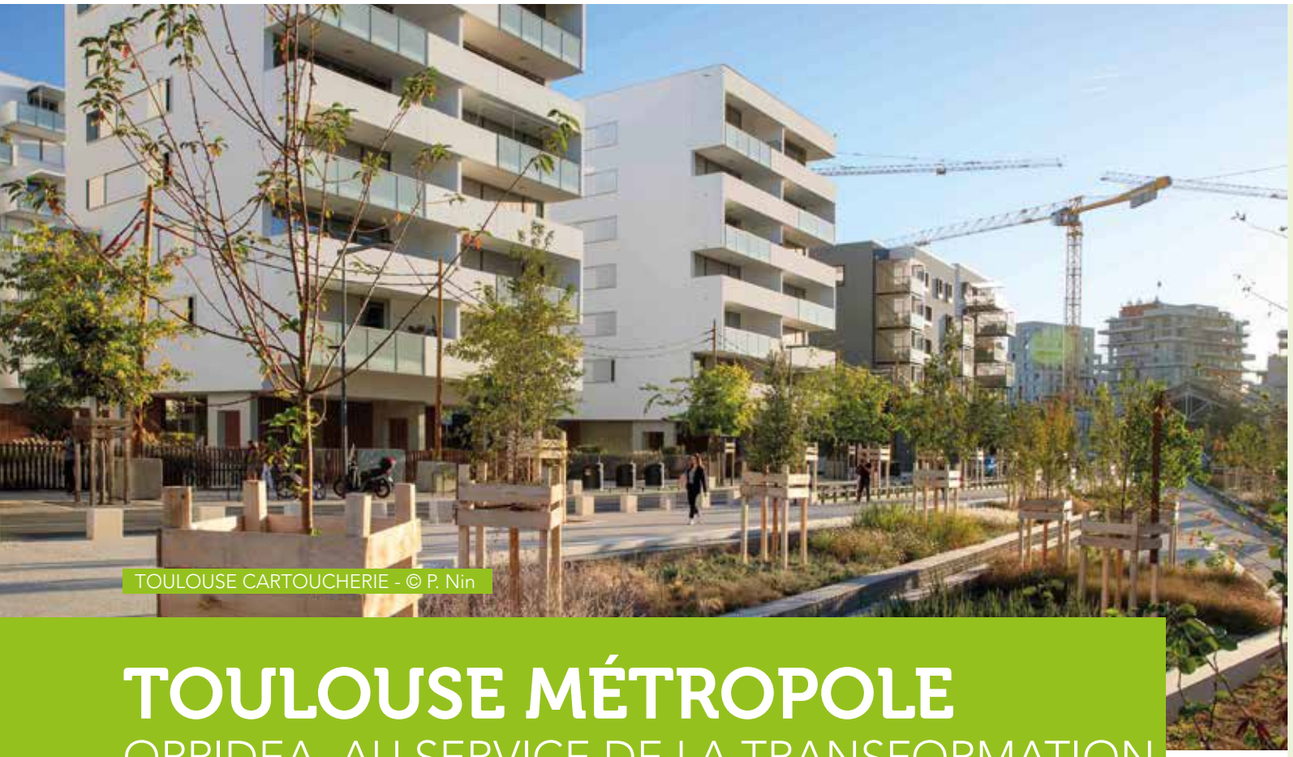
- Terrasse exposée sud-ouest**
- À 200 m de la station Saint-Martin, ligne C

NF HQE HABITAT (1) PRIX MAÎTRISÉ (2)

PROMOMIDI
Vous être utile durablement

0 805 205 204
Service et appels gratuits
promomidi.com

GROUPE PROMOMIDI Siège social 13 rue Paul Mesplé, BP 24757, 31047 Toulouse cedex 1 - 05 34 61 30 60 - accueil@promomidi.com - SA au capital de 4 491 200 euros - RCS Toulouse B 381 082 072 - Carte professionnelle n° CPI 3101 2018 000 035 885 délivrée par le CCI de Toulouse - Garantie Financière : 110 000 euros - Organisme : Caisse d'Epargne Midi Pyrénées - N° TVA Intracommunautaire FR 57 381 082 072. (1) Votre logement est certifié NF Habitat, attestant ainsi qu'il répond à des critères de qualité supérieure, contrôlés par un organisme indépendant selon un référentiel exigeant. C'est pour vous, des bénéfices concrets au quotidien, en termes de qualité de vie, de maîtrise des dépenses, de sécurité et de confort. Le choix de cette certification traduit notre engagement dans la qualité de la conception et de la construction de votre logement et du service délivré à l'occupant. (2) Le dispositif est conditionné à un certain nombre de critères qui sont variables selon les territoires. Sous conditions d'utilisation et de ressources. Voir conditions d'éligibilité auprès de votre conseiller commercial Promomidi. * Sous condition de ressource. Lot concerné : n°C03. ** Sous condition de ressource. Lot concerné : n°D43. Illustrations non contractuelles à la libre interprétation des artistes : Visiolab, PICT. Réalisation : Agence Bienvenue à Bord hab. Décembre 2020.



TOULOUSE CARTOUCHERIE - © P. Nin

TOULOUSE MÉTROPOLE

OPPIDEA, AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

Oppidea, la SEM d'aménagement de Toulouse Métropole, prolonge, en 2020, sa dynamique de transformation, avec des chantiers axés autour de l'adaptation au changement climatique, et plusieurs priorités : façonner la ville autour des usages et de la qualité des services, favoriser les mixités sociales et générationnelles et coconstruire les lieux de vie.

SAINT-MARTIN-DU-TOUCH, L'AMBITIEUSE

Deux secteurs constituent ce nouveau quartier, autour des deux haltes ferroviaires (le secteur Saint-Martin, côté Toulouse et le secteur Ramassiers, côté Colomiers).

Cette opération d'aménagement propose des espaces publics de grande qualité autour des pôles de centralité que constituent les 2 gares, l'école Fleurance et le projet de place commerciale, tout en valorisant les atouts naturels et patrimoniaux, en particulier le parc des Berges du Touch.

Annette Laigneau
Présidente d'OPPIDEA et d'EUROPOLIA

UN URBANISME DE PROJET MIEUX ENCADRÉ ET PLUS CIBLÉ

« Mon expérience d'élue à la mairie de Toulouse m'a démontré que, lorsque l'on impulse des projets de développement, de renouvellement urbain et de constructions, le secteur du diffus n'est pas le plus adapté. Non pas que cela fut de la faute des promoteurs, mais en raison du coût foncier, la recherche de la qualité se heurte à l'économie de ces projets. Au contraire, la maîtrise des prix de cession du foncier est justement l'un des atouts des opérations publiques de type ZAC. Elle permet à la collectivité et à ses aménageurs publics, OPPIDEA et EUROPOLIA, d'exiger de la qualité en matière d'usages ou de performance énergétique, avec l'obtention de certifications de type NF HQE ou E+/C- par exemple. Les retours que nous avons de la période du confinement nous incitent à aller encore plus loin. Ainsi, la conception de logements évolutifs, avec pièce adaptée au télétravail, l'intégration de terrasses privatives ou encore l'offre de parties communes généreuses ouvrant sur un jardin intérieur propre à la résidence pourraient figurer dans les prochains cahiers des charges de sélection des promoteurs. Grâce au projet urbain, retranscrit dans le PLUIH, nous mettons en place un urbanisme mieux encadré et plus ciblé. Dans ce contexte, le savoir-faire reconnu et les compétences techniques d'OPPIDEA pourraient être utilisés et l'on peut imaginer la SEM d'aménagement public travailler aussi par exemple sur des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le sens de la double présidence que je porte, celle des aménageurs publics OPPIDEA et EUROPOLIA (avec les projets du MEETT - livré -, de son pôle économique et de Grand Matabiau, quais d'Oc) est de mettre en synergie les deux équipes au service du projet urbain de la métropole. Penser les nouveaux quartiers pour réduire leur impact carbone, les adapter au changement climatique en mettant par exemple la nature au cœur de leur conception, voici des axes que nous souhaitons approfondir. Et pour que Toulouse soit une métropole résiliente et inclusive, nous devons encore poursuivre nos efforts pour augmenter, dans les opérations immobilières, la part des propriétaires occupants, notamment les jeunes. Car ce sont d'abord eux qui s'investissent dans les quartiers ! »

Enfin, le cadre de l'habitat sera amélioré par la rénovation énergétique d'au moins 7 000 logements/an. Un guichet unique sera ainsi mis à disposition de tous ceux qui veulent faire rénover leur bien : copropriétés et particuliers. ■

Le programme de logements qui constitue ce quartier est ambitieux : 2 000 logements seront construits à terme !
En 2020, il est prévu que 110 logements sur le secteur des Ramassiers et 214 logements sur le secteur de la halte Saint-Martin soient livrés, pour un total de 324 logements. Ceux-ci se rajoutent aux 265 logements déjà livrés précédemment. Côté chantier, le quartier verra 13 lots en chantier ou en démarrage, soit 1 018 logements.
Pour la première fois, Oppidea développe un projet immobilier en co-promotion avec Promomidi.
Pensé en collaboration entre Toulouse Métropole et Oppidea, le projet immobilier Les Terrasses du Touch est développé selon des objectifs multiples : des prix maîtrisés, une accessibilité aux primo accédants, un impact environnemental réduit et des espaces extérieurs généreux pour une qualité de vie et d'usage maximisés.

ANDROMÈDE POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT

Andromède est un quartier qui se développe au nord-ouest de Toulouse, sur les communes de Blagnac et de Beauzelle, au cœur d'un bassin d'emplois porté par la dynamique du secteur aéronautique. Au total, sur les 4 900 logements prévus, 3 090 ont déjà été livrés et plus de 900 sont en travaux à ce jour.
Avec pas moins de 11 chantiers en cours, l'été 2020 a été marqué par le début de chantiers à la programmation très variée.

Avec 11 chantiers en cours, l'été 2020 a été marqué par une programmation de chantiers très variés

Parmi ceux-ci : une clinique de soins de suite et de réadaptation de 5 400 m², 6 600 m² de bureaux (dont les travaux commenceront dans un second temps, début 2021) et une résidence de 82 logements comprenant des jardins partagés en toitures labélisée Effinature/E2C1/NF HQE.
Le lot Origin par Sogeprom réemploie les matières premières de la ville : la région de Toulouse est connue pour sa terre riche en argile permettant ainsi de créer un matériau structurel à base de terre crue comme le béton d'argile. Lors de la construction des deux niveaux de parking, la masse de terre creusée pourra être réutilisée dans la construction des étages du bâtiment. Ainsi, les murs de refends seront en béton de terre, en réutilisant la terre excavée sur le site.

LE DÉVELOPPEMENT DE BORDEROUGE TOUCHE À SA FIN

Avec près de 1 200 logements livrés sur les 1 350 prévus, le développement du quartier Borderouge, au Nord-Est de la ville, arrive à son terme. Les derniers lots d'habitation devraient être livrés à l'horizon 2022 : 254 logements sont actuellement en chantier. Pour compléter l'offre d'habitations, le quartier offre de nombreux services publics de proximité : crèches, groupes scolaires, centre de loisirs, mairie annexe, etc..
Les commerces de proximité sont diversifiés. Les habitants ont à leur disposition un supermarché et sa galerie marchande, ainsi que de nombreuses boutiques réparties autour du Carré de la Maourine, la place centrale du quartier Borderouge.

TOULOUSE AEROSPACE

Sur Toulouse Aerospace, 326 logements sont en cours de travaux et viennent compléter l'offre de 839 logements déjà livrés sur site. Aussi, la livraison très prochaine de la Place centrale du quartier sonne le début d'une nouvelle phase du projet avec le développement de l'activité autour de celle-ci. Le lot Les Ailes de Montaudran, situé à proximité de cette place, devrait livrer ses 61 logements, dont 31 en Prêt Social Location Accession (PSLA), au premier trimestre 2021.

TOULOUSE AÉROSPACE - © Oppidéa

MONGES PHASES 1 ET 2

Situé en prolongement de la commune de Cornebarrieu, le quartier de Monges-Croix du Sud accueillera, à terme (phases 1 et 2), plus de 1 600 logements autour d'un paysage vallonné et marqué par d'importants boisements. La phase 1 représente les 2/3 de la ZAC et quelque 915 logements, la phase 2, les 1/3 restant et environ 735 logements. La phase 1 du quartier et les espaces publics sont aujourd'hui en service, le développement de la phase 2 est d'ores et déjà en cours avec 159 logements en construction. Ils s'ajouteront aux 1 044 déjà construits.

LAS FONSÈS AU NOM DE LA DIVERSITÉ

Las Fonsès, à Villeneuve Tolosane, c'est tout le confort de la ville aux portes de la campagne. Ses 569 logements, répondant à la totalité de la surface affectée aux logements du quartier, ont été commercialisés, et 116 logements répondant à la première phase du quartier sont actuellement livrés.
Plusieurs chantiers composant la seconde phase du quartier ont ou vont débuter en 2020 (fin de la concession en 2022). Par exemple, le promoteur Les Chalets déploie à ce jour un lot qui bordera la future place centrale du projet et une école.
Livré d'ici le début d'année 2021, il comprendra des logements sociaux et en accession avec le dispositif du PSLA ainsi qu'une résidence inter-générationnelle.

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

1 551
logements attribués en 2019 sur 12 quartiers, dont 46 % de logements sociaux

100 %
des logements sont labellisés NF HQE/E+C- E2C1

5
écoquartiers en développement : Andromède, Balma-Vidailhan, La Cartoucherie, Laubis et Toulouse Aerospace

EN BREF

Quelques programmes Toulousains

PIERRE PASSION
Toulouse Avenue (Toulouse)

En retrait des axes de circulation qui relient Aucamville et Launaguet, Chemin de Croix-Bénite, quartier emblématique de Toulouse, la résidence « Toulouse Avenue » est composée de 43 logements répartis en 4 petits bâtiments dans un cadre de vie préservé constitué d'un écrin de verdure. Le 3 pièces est commercialisé à partir de 180 000 € en location-accession (sous conditions de ressources). La livraison est prévue pour juin 2022.

MARIGNAN
Carré d'ORm (Toulouse)

Dans le quartier de l'Ormeau, agréable et animé, au sud-ouest de Toulouse, la Résidence Carré d'ORm, place de l'Ormeau, est toute proche de la future 3ème ligne de métro de l'agglomération toulousaine. Ce nouveau programme comprend 83 logements du studio au 4 pièces pour une livraison fin 2021.

ICADE
Cyméa (La Roseraie - Toulouse)

À 150 m du métro Roseraie et trois stations de la Place du Capitole, le programme Cyméa prend place là où se tenaient autrefois les locaux de Latécoère, au 135 rue de Périole. Les 66 logements se répartissent du studio au 5 pièces, avec des appartements à prix maîtrisés, avec 14 logements ouverts sur des terrasses de plus de 50 m² avec vue sur les toits de Toulouse. Un volet écologique et environnemental comprend, par exemple, des haies champêtres et des jardins partagés. Le prix moyen des logements libre est de 5 000 €/m² pour une livraison prévisionnelle au 2ème trimestre 2023.

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER
Latitude 43 (Toulouse)

Première opération du quartier Guillaumet, sur l'ancien site du CEAT, la résidence est à seulement 3 stations de métro de la Place du Capitole et s'étend sur 16 hectares. Composée d'appartements connectés du 1 au 5 pièces, à un prix moyen de 4 700 €/m², elle affiche labels de construction, de performance énergétique et de qualité de l'air intérieur. Les travaux démarrent en ce 4ème trimestre pour une livraison au cours de l'été 2022.

CONCILIER QUALITÉ DU LOGEMENT ET RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Stéphane Aubay
Président de Green City Immobilier

Avec une production annuelle de 1 500 logements, dont un millier sur l'aire urbaine de Toulouse, Green City Immobilier, promoteur immobilier indépendant, est considéré comme le 1er opérateur de l'aire métropolitaine, dont une part, en volume, compris entre 35 et 40 % dédié à la primo-accession. Acteur de la construction de logements neufs, nous réalisons logements collectifs, habitats intermédiaires, maisons et /ou villas individuelles, maisons de ville, résidences étudiantes, EHPAD, commerces, bureaux…

Nos constructions s'appuient sur des critères essentiels. La première qualité d'un logement est sa surface et nos logements proposent des surfaces supérieures à la moyenne. Nous concevons des logements fonctionnels, ergonomiques, agréables à vivre, avec des prestations haut de gamme et des finitions soignées. La qualité intrinsèque du logement est centrale, notamment en matière d'isolation et nous avons été précurseurs d'un système d'eau chaude sanitaire couplé avec une pompe à chaleur eau-eau. Nous essayons d'innover en permanence, notamment en envisageant chaque opportunité d'économie d'énergie pour un plus grand respect de l'environnement et la réduction maximale de l'empreinte environnementale. La dernière opération en date concernera, en novembre, le lancement d'un programme de 90 logements en 2 bâtiments collectifs en structure mixte bois (porteur)/béton sur la ZAC Monges-Croix du Sud à Cornebarrieu avec un objectif de décarbonations des bâtiments. S'y ajoutent un bâtiment de logements intermédiaires et quelques maisons en murs porteurs de terre crue. Pour ce projet, nous avons été lauréats de l'appel à projets Bâtiments No Watt lancé par la région Occitanie. Jardins partagés, logements connectés, organisateur d'apéros des voisins pour créer du lien dans les résidences réalisées, notre société est toujours à la recherche d'innovations ! ■

EMPALOT - GARONNE, AMBITIEUX RENOUVELLEMENT URBAIN

Empalot - Garonne est un quartier d'avenir, grâce à l'ambitieux programme de renouvellement urbain qui peu à peu lui donne un nouveau visage, une nouvelle attractivité. Appartements, diversité des commerces de proximité, nouveaux axes de circulation ouvrant encore davantage le quartier sur la Garonne, pistes cyclables : tous les ingrédients sont réunis pour y mener une vie agréable. 2 173 nouveaux logements sont attendus à terme.

À ce jour 198 ont déjà été livrés et 142 sont actuellement en travaux. Parmi les lots en

chantier, on retrouve le futur Novadiem de Bouygues Immobilier : sis sur les bords de la Garonne, il proposera 110 logements d'ici 2022. Vinci Immobilier y est également présent et commercialise la Résidence So City.

LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

PARC DE L'ESCALETTE

À Pibrac, le quartier Parc de l'Escalette qui est installé dans un écrin de verdure est majoritairement composé d'îlots d'activités : 135 000 m² y sont consacrés, 28 000 m² sont consacrés aux logements, répartis sur 227 logements. Idéalement placé à 15 minutes de l'aéroport, 3 de ses lots sont en chantier à ce jour et 8 lots sont encore à construire. Avec L'Oiseau blanc, actuellement en chantier, Patrimoine SA Languedocienne apporte une mixité typologique en proposant du locatif social. La morphologie du projet se décompose en plusieurs éléments simples formellement.
Les 4 ensembles constituant l'opération vont du R+1 au R+3. Ces petits volumes compacts permettent de répondre à des certifications : Label Bepos Effinergie 2017 - E3C1 et NF Habitat HQE. Les volumes bâtis se glissent entre des pignons en briques permettant une lecture intemporelle, pérenne et urbaine de l'architecture.

MAIL TOLOSAN, LA PETITE SŒUR DU PARC DE L'ESCALETTE

Le parc d'activité de Mail Tolosan, situé à Merville, a l'ambition économique et durable d'un parc d'activité nouvelle génération : il répond aux objectifs métropolitains de rééquilibrage de l'activité économique, tout en contribuant au développement local du territoire. Ce parc d'activité a été pensé pour concilier avec habileté l'efficacité fonctionnelle, la qualité urbaine, l'exemplarité environnementale et l'attractivité économique. L'enquête publique de ce parc, composé de 50 terrains de 1 500 à 10 000 m² chacun, devrait débuter à l'horizon 2021. ■

PARC DE L'ESCALETTE - PIBRAC - © C. Picci

NOTRE OFFRE EST ADAPTÉE AUX ACCÉDANT ET AUX PRIMO-ACCÉDANT

Roch Angelotti
Directeur Général du Groupe Immobilier Angelotti

Créé au milieu des années 1980, le groupe Immobilier Angelotti développe à la fois une activité d'aménageur foncier, par l'aménagement de nouveaux quartiers et la vente de terrains à bâtir, et, depuis 12 ans, de promoteur immobilier, avec la construction et la vente de logements neufs.
Depuis deux ans, le groupe réalise 2 000 logements par an dont un millier de logements en VEFA, en Occitanie et dans la partie Ouest de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Nous produisons des logements libres, mais aussi des logements sociaux, des résidences de tourismes, des résidences sénior, des résidences étudiantes, etc.. Nous livrons des quartiers d'aménagement aux collectivités, ce qui nous confère une compétence d'ensemblier.
L'une de nos particularités consiste à valoriser le propriétaire accédant, que ce soit en maison individuelle ou en logement collectif. Nous avons ainsi développé un concept de show-room dans nos grandes agences pour y proposer des prestations adaptées, comme sur l'espace Angelotti au centre de Toulouse sur les allées Jean-Jaurès.
Nous sommes présents à Toulouse, face aux Halles de la Cartoucherie, avec Sporting Factory, une opération lancée il y a 18 mois et entièrement commercialisée de 215 lots, dont 151 logements en libre. Réalisée en co-promotion avec Sporting promotion, cette opération qui sera livrée au mois d'avril 2021 répond aux souhaits de la métropole de proposer une offre aux propriétaires occupants, par exemple avec de très beaux appartements (roof tops, ateliers d'artistes, maisons de ville, etc.). Dans un marché qui compte de nombreux acteurs de qualité, nous travaillons au développement de plusieurs projets, comme, par exemple, Résidence Numéro 1, à Castelginest, 50 logements du 2 au 5 pièces dont 3 maisons de ville, dans un cadre résidentiel, pour une livraison au 4ème trimestre 2021.
Avec les Balcons de Pech David dans le secteur très prisé de Pouvourville, nous proposons également, en co-promotion avec Green City, un petit ensemble résidentiel de six bâtiments organisés autour d'un îlot paysager, avec 87 logements, du 2 au 4 pièces. Cette opération, livrée au 2ème trimestre 2023, constitue une opportunité pour les primo-accédant ■

CARTOGRAPHIE DES PROJETS

Aménagement

1. AéroConstellation, Blagnac
2. Andromède, Beauzelle-Blagnac 3090 logements livrés
3. Balma-Gramont, Balma 1060 logements livrés
4. Bordelongue, Toulouse
5. Borderouge, Toulouse 1186 logements livrés
6. Empalot, Toulouse 198 logements livrés
7. Garonne, Toulouse
8. Henri Desbals, Toulouse
9. La Cartoucherie, Toulouse 852 logements livrés
10. Las Fonsès, Villeneuve-Tolosane 116 logements livrés
11. Laubis, Seilh
12. Mail Tolosan, Merville
13. Malepère, Toulouse
14. Monges-Croix du sud, Cornebarrieu 1044 logements livrés
15. Niel, Toulouse 437 logements livrés
16. Oncopole, Toulouse
17. Palé cat, Toulouse
18. Parc de l'Escalette, Pibrac
19. Piquepeyre, Fenouillet
20. Ramassiers, Colomiers
21. St-Martin-du-Touch, Toulouse 265 logements livrés
22. Toulouse Aerospace, Toulouse 839 logements livrés
23. Tucard, Saint-Orens-de-Gameville

Construction

24. B 612, Toulouse
25. Parking P2 - La Cartoucherie, Toulouse
26. Parking P3 - La Cartoucherie, Toulouse
27. Pôle Enfance de Monges-Croix du Sud, Cornebarrieu
28. Lot copromotion avec Promomidi « Les Terrasses du Touch »

Investissement commercial

29. SAS Empalot - Commerces, Toulouse
30. SAS Micoulaud - Commerces, Toulouse

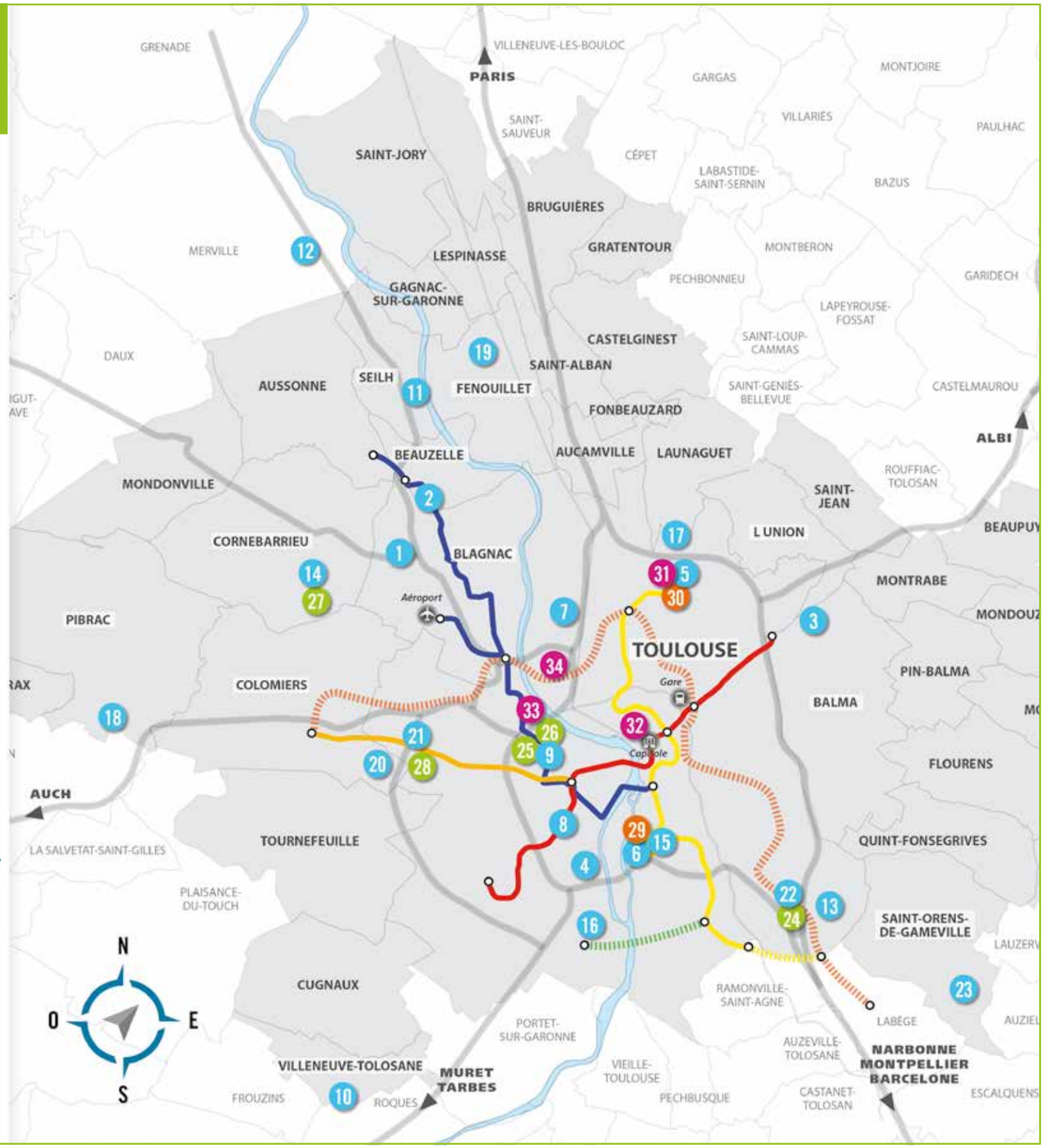
Études / Conseil

31. AMO Cité Blanche, Toulouse
32. Secteur Grand Saint-Semin, Toulouse
33. Mission AMO CHU BIM, Toulouse
34. Mission AMO Toulouse Métropole Stade Toulousain, Toulouse
35. Mission AMO Toulouse Métropole Dessine-moi Toulouse

Transports en commun

- Tramway T1 et Ligne Envol T2
- Métro Ligne A
- Métro Ligne B
- TER Ligne C
- Toulouse Aerospace Express / 3e ligne Métro
- Téléphérique urbain Téléo
- Prolongement Métro Ligne B

oppidea toulouse métropole



VIEW PARK
NACARAT

- Blagnac
- Logements : 69
- Livraison : T2 2021
- www.nacarat.fr
- 05 62 16 58 10

OVERVIEW
SPORTING PROMOTION

- Blagnac
- Logements : 124
- Livraison : Livré
- www.sporting-promotion.fr
- 05 34 40 50 70

CARACTÈRE
CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER

- Blagnac
- Logements : 90
- Livraison : T3 2020
- www.ca-immobilier.fr
- 05 34 410 410

NOUVEL'R
MARIGNAN / ÉLITHIS

- Blagnac
- Logements : 72
- Livraison : T4 2021
- www.marignan.immo
- 0 805 20 15 15

ATELIER B
BOUYGUES IMMOBILIER

- Beauzelle
- Logements : 82
- Livraison : T4 2021
- bouygues-immobilier.com
- 05 82 08 08 06

BEAUZELLE
LE COL

- Beauzelle
- Logements : 53
- Livraison : T2 2022
- www.le-col.com
- 05 59 52 56 61

ORIGIN'
SOGEPROM

- Beauzelle
- Logements : 52
- Livraison : T4 2021
- www.sogeprom.fr
- 09 88 29 02 90

BEAUZELLE
ACANTYS

- Beauzelle
- Logements : 24
- Livraison : T2 2022
- www.acantys.fr
- 05 82 95 71 88

GARDEN STREET
SAINT-AGNE PROMOTION

- Beauzelle
- Logements : 71+19
- Livraison : T4 2021
- www.saint-agne.com
- 05 61 61 61 61

O MIDI
ALTÉAL

- Beauzelle
- Logements : 50
- Livraison : T1 2021
- www.alteal.fr
- 05 81 501 501

DOMAINE D'OPALE
ALTÉAL

- Beauzelle
- Logements : 28
- Livraison : T4 2021
- www.alteal.fr
- 05 81 501 501

LE B47
GREEN CITY

- Beauzelle
- Logements : 110
- Livraison : T1 2021
- www.greencityimmobilier.fr
- 05 62 27 27 00

URBAN LODGE
URBAT

- Beauzelle
- Logements : 67
- Livraison : T3 2021
- www.urbat.com
- 05 67 22 00 52

MURMURES
PITCH PROMOTION /CDC

- Balma-Gramont
- Logements : 144
- Livraison : 2022
- www.pitchpromotion.fr
- 0 800 123 123

FOYERS JEUNES T.
GROUPE LES CHALETS

- Balma-Gramont
- Logements : 100 dont 20 LS
- À l'étude
- www.leschaletsaccession.com
- 05 17 177 187

BÂTIMENT B
BELIN PROMOTION

- Toulouse Borderouge
- Logements : 60
- Livraison : Livré
- www.belinpromotion.com
- 05 67 69 65 90

BORDEROUGE
SERGE MAS PROMOTION

- Toulouse Borderouge
- Logements : 47
- Livraison : 2021/2022
- www.sergemas.fr
- 05 67 69 65 90

LES TERRASSES DE JADE
LP PROMOTION

- Toulouse Borderouge
- Logements : 103
- Livraison : 2021/2022
- www.lp-promotion.com
- 0 805 804 803

MAGNOLIA 2
LP PROMOTION

- Toulouse Borderouge
- Logements : 104
- Livraison : 2021/2022
- www.lp-promotion.com
- 0 805 804 803

LA CANOPÉE
ICADE

- Toulouse Cartoucherie
- Logements : 137
- Livraison : T2 2021
- www.icade-immobilier.com
- 05 62 17 00 04

FACTORY
ANGELOTTI PROMOTION

- Toulouse Cartoucherie
- Logements : 215
- Livraison : T2 2021
- www.angelotti.fr
- 05 32 111 350

IN'LI
SUD-OUEST ACTION LGT

- Toulouse Cartoucherie
- Logements : 145
- Livraison : 2021
- www.inli-sudouest.fr
- 0 800 734 734

ID'HALLES
URBIS / MARIGNAN

- Toulouse Cartoucherie
- Logements : 166
- Livraison : T2 2021
- www.idealcartoucherie.fr
- 09 73 01 92 12

TEMPO
LP PROMOTION

- Toulouse Cartoucherie
- Logements : 186
- Livraison : T1 2022
- www.lp-promotion.com
- 0 805 804 803

RÉSIDENCE
ADOMA CDC HABITAT

- Toulouse Cartoucherie
- Résidence intergénérationnelle
- À l'étude
- www.adoma.cdc-habitat

URBAN GARDEN
PROMOMIDI

- Toulouse Cartoucherie
- Logements : 136
- Livraison : T4 2021
- www.promomidi.com
- 0 805 205 204

LA RIVIERA
PROMOLOGIS

- Toulouse Empalot Garonne
- Logements : 32
- Livraison : 1T 2021
- www.zelidom.fr
- 09 70 80 85 85

LE CHAMP DU LOUP
Toulouse Métropole Habitat

- Toulouse Empalot Garonne
- Logements : 63
- Livraison : 2022
- toulouse-metropole-habitat.fr
- 05 67 69 67 79

NOVADIEM
BOUYGUES IMMOBILIER

- Toulouse Empalot Garonne
- Logements : 110
- Livraison : 2022
- bouygues-immobilier.com
- 05 82 08 08 06

EMPALOT
CARRÈRE

- Toulouse Empalot Garonne
- Logements : 61
- À l'étude - Livraison : 2023
- www.carrere-promotion.com
- 0 800 97 88 88

TOULOUSE CARTOUCHERIE - © Agence Bab

RÉSIDENCE AZUR
Toulouse Métropole Habitat

- Toulouse Empalot Garonne
- Logements : 79
- Livraison : 2022
- toulouse-metropole-habitat.fr
- 05 67 69 67 79

SO CITY
VINCI IMMOBILIER

- Toulouse Empalot Garonne
- Logements : 51 familiaux 188 étudiants
- Livraison : 2023
- www.vinci-immobilier.com
- 0 800 124 124

EMPALOT
DEMATHIEU & BARD

- Toulouse Empalot Garonne
- Logements : 62
- À l'étude - Livraison : 2022
- logement.demathieu-bard-immobilier.fr

LAS FONSES
CDC HABITAT

- Villeneuve-Tolosane
- Logements : 68
- Livraison : 2022
- www.adoma.cdc-habitat.fr
-

LAS FONSES
GROUPE LES CHALETS

- Villeneuve-Tolosane
- Logements : 123 (30 PSLA)
- Livraison : T4 2020 / T1 2021
- www.leschaletsaccession.com
- 05 17 177 187

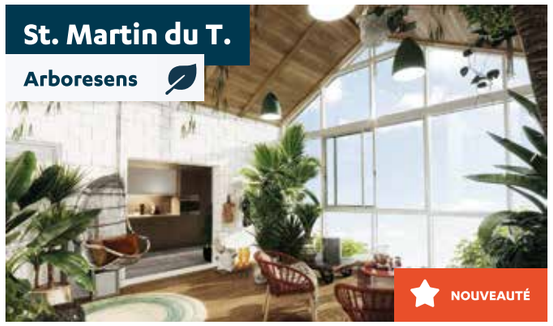
LAS FONSES
ST-GEORGES PROMOTION

- Villeneuve-Tolosane
- Logements : 72
- Livraison : 2022
- www.st-georges.fr
- 05 61 63 14 63

NOS ADRESSES POUR VOTRE PREMIER ACHAT À TOULOUSE

Urbis REALISATIONS

St. Martin du T.
Arboresens


NOUVEAUTÉ

Un cadre unique face aux berges du Touch
- Appartements du 3 au 5 pièces duplex
- À 3 min. du pôle aéronautique de Blagnac
- Duplex et véranda - Prestations personnalisables

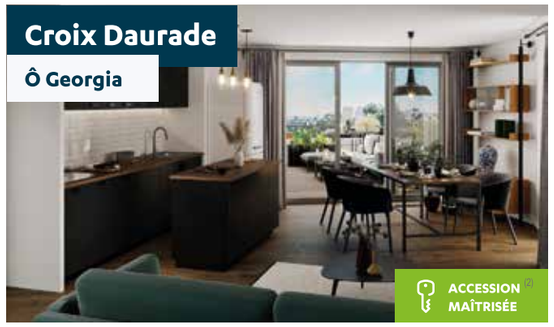
L'Ormeau
L'Ariane

Votre nouvelle adresse à quelques pas de la place de l'Ormeau
- Appartements du 2 au 5 pièces
- À 700m de la place de l'Ormeau et 4 min. d'Airbus Defence & Space
- Double et triple orientations - Prestations personnalisables

Malepère
252 Faubourg

Habitez dans un nouveau quartier au sud de Toulouse
- Appartements 3 et 4 pièces
- À 5 min. de Airbus Defence & Space et 3 min. de St. Orens de G.
- Terrasses et balcons - Prestations personnalisables

Croix Daurade
Ô Georgia


ACCESSION MAÎTRISÉE

Votre nouvelle adresse dans le quartier Croix Daurade
- Appartements du 2 au 4 pièces - Maison individuelle 4 pièces duplex
- Commerces à proximité - Arrêt de bus n°33, 43, 76 à 50m
- Terrasses et balcons - Prestations personnables

Je deviens propriétaire avec Urbis

Un interlocuteur unique et un parcours clair pour devenir propriétaire !

Personnalisez vos espaces de vie et choisissez vos prestations.

Votre logement est garanti jusqu'à 10 ans après la remise des clés.

Votre logement répond aux derniers normes de qualité en vigueur.

Urbis Store
9, Rue du Rempart St. Étienne
31000, Toulouse
05 61 107 107

(1) Réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6, 9 ou 12 ans à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Les conditions sont définies à l'article 199 novovicies du code général des impôts.La réduction d'impôt sur le revenu est de 12% pour 6 ans de location, 18% pour 9 ans de location ou 21% pour 12 ans de location, calculée sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300.000 €. Plus d'informations sur www.urbis.fr. (2) Le dispositif d'accession maîtrisée est soumis à éligibilité du ou des acquéreurs. Le dispositif est une aide à destination des primo accédants. Retrouvez plus d'informations et testez votre éligibilité sur www.urbis.fr ou sur demande auprès d'un de nos conseiller immobilier. Urbis Réalisations - Siège social situé au 10, Rue des Trente-Six Ponts - 31030 Toulouse CS 24108 - RCS 504 586 603.

NF HABITAT | RÉSIDENCES ÉLIGIBLES DISPOSITIF PINEL (1)

Urbis REALISATIONS

MELROSE
AMETIS/IDEOM

- Seilh Laubis
- Logements : 94 (30% social)
- Livraison : T3 2021
- www.ametis-groupe.com
- 05 61 23 96 06

LAUBIS
PIERRE PASSION

- Seilh Laubis
- Logements : 42 (30% social réservé aux seniors)
- Livraison : 2021
- www.pierrepassion.fr
- 05 34 41 58 58

LAUBIS
ADN PATRIMOINE

- Blagnac
- Logements : 48 (30% social réservé aux seniors)
- À l'étude - Livraison : 2022
- www.adn-patrimoine.com
- 05 62 300 400

MALEPÈRE
COGEDIM / TMH

- Toulouse Malepère
- Logements : 170
- A l'étude - Livraison : 2023
- www.cogedim.com
- 05 34 41 49 00

MALEPÈRE
GREENCITY/PROMOLOGIS

- Toulouse Malepère
- Logements : 82 libres/PM
  37 LS
- Livraison : 2021 et 2023
- www.greencityimmobilier.fr
- 05 62 27 27 00

MALEPÈRE
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

- Toulouse Malepère
- Logements : 181
- À l'étude
- lesnouveauxconstructeurs.fr
- 01 55 60 48 48

MALEPÈRE
NEXITY / CDC HABITAT

- Toulouse Malepère
- Logements : 230
- À l'étude - 2022 et 2024
- www.nexity.fr
- 0 800 10 30 00

252 FAUBOURG
URBIS / TMH

- Toulouse Malepère
- Logements : 86 lgts LS
  48 lgts PSLA
- Livraison : 2021 et 2022
- www.urbis.fr
- 05 61 107 107

MALEPÈRE
URBIS / ADOMA

- Toulouse Malepère
- Logements : 121
- Livraison : 2022
- www.urbis.fr
- 05 61 107 107

VARIATIONS
BOUYGUES IMMOBILIER

- Toulouse Malepère
- Logements : 394
- Livraison : 2022
- bouygues-immobilier.com
- 05 82 08 08 06

MONGES-CROIX DU SUD
ECLISSE PROMOTION

- Cornebarrieu
- Logements : 61
- À l'étude - Livraison : T1 2022
- www.eclisse-promotion.fr
- 05 61 12 20 00

MONGES-CROIX DU SUD
ALTÉAL

- Cornebarrieu
- Logements : 35
- À l'étude - Livraison : T2 2022
- www.alteal.fr
- 05 81 501 501

MONGES-CROIX DU SUD
GREENCITY / 3F OCCITANIE

- Cornebarrieu
- Logements : 91
- Livraison : T2 2021
- www.greencityimmobilier.fr
- 05 62 27 27 00

MONGES-CROIX DU SUD
ICADE

- Cornebarrieu
- Logements : 76
- Livraison : T2 2021
- www.icade-immobilier.com
- 05 62 17 00 04

ANGUSTIFOLIA
CARLE HABITAT

- Cornebarrieu
- Logements : 57
- Livraison : T1 2021
- carle-habitat.fr
- 05 61 201 202

LE PATIO D'ICARE
GROUPE PICHET

- Cornebarrieu
- Logements : 72
- Livraison : T4 2021
- www.pichet.com
- 0 806 806 400

COUR MAGENTA
VINCI IMMOBILIER / TMH

- Toulouse Niel
- Logements : 212
- Livraison : T3 2020
- www.vinci-immobilier.com
- 0 800 124 124

PARC DE L'ESCALETTE
PROMOLOGIS

- Pibrac - Parc de L'escalette
- Logements : 26
- Livraison : T2/T3 2022
- www.zelidom.fr
- 09 70 80 85 85

PARC DE L'ESCALETTE
PROMOMIDI

- Pibrac - Parc de L'escalette
- Logements : 124
- Livraison : T2/T3 2022
- www.promomidi.com
- 0 805 205 204

L'ESCALIA
ADN PATRIMOINE

- Pibrac - Parc de L'escalette
- Logements : 51
- Livraison : T3 2020
- www.adn-patrimoine.com
- 05 62 300 400

ASSONANCE
KAUFMAN & BROAD

- Pibrac - Parc de L'escalette
- Logements : 56
- Livraison : T1 2022
- www.kaufmanbroad.fr
- 0 800 54 40 00

L'OISEAU BLANC
PATRIMOINE

- Pibrac - Parc de L'escalette
- Logements : 60
- Livraison : T1 2022
- www.sa-patrimoine.com
- 05 61 36 26 60

PIQUEPEYRE
PITCH

- Fenouillet Piquepeyre
- Logements : 43
- Livraison : 2022
- www.pitchpromotion.fr
- 0 800 123 123

PIQUEPEYRE
GROUPE LES CHALETS

- Fenouillet Piquepeyre
- Logements : 43
- Livraison : 2022
- www.leschaletsaccession.com
- 05 17 177 187

LES JARDINS OCCITANS
UNITI

- Fenouillet Piquepeyre
- Logements : 33
- Livraison : 2022
- uniti-habitat.fr
- 04 67 99 69 47

ATMOSPHÈRES
PITCH PROMOTION

- Colomiers les Ramassiers
- Logements : 69
- Livraison : T2/T3 2021
- www.pitchpromotion.fr
- 0 800 123 123

SYMBIOZ
ACANTYS

- Colomiers les Ramassiers
- Logements : 76
- A l'étude - Livraison : 2022
- www.acantys.fr
- 05 82 95 71 88

LES CAPUCINES
ICADE

- Colomiers les Ramassiers
- Logements : 45
- Livraison : T2/T3 2021
- www.icade-immobilier.com
- 05 62 17 00 04

NEXITY - POP UP
TOULOUSE SAINT-CYPRIEN

GARDEN LODGE
GB IMMO

- Colomiers les Ramassiers
- Logements : 37
- A l'étude - Livraison : 2022
- www.gb-immo.fr
- 05 34 66 63 50

LES RAMASSIERS
ALTÉAL

- Colomiers les Ramassiers
- Logements : 44
- Livraison : T1/T2 2021
- www.alteal.fr
- 05 81 501 501

LES RAMASSIERS
ALTÉAL

- Colomiers les Ramassiers
- Logements : 44
- A l'étude - Livraison : 2022
- www.alteal.fr
- 05 81 501 501

RESPIRATION
MARIGNAN

- Colomiers les Ramassiers
- Logements : 86
- A l'étude - Livraison : 2022
- www.marignan.immo
- 0 805 20 15 15

L'ASTRAL
TAGERIM

- Toulouse St-Martin-du-Touch
- Logements : 105
- Livraison : T1 2021
- www.tagerim-programme.fr
- 01 58 36 07 50

ST-MARTIN-DU-TOUCH
OPPIDEA / PROMOMIDI

- Toulouse St-Martin-du-Touch
- Logements : 80
- A l'étude
- www.promomidi.com
- 0 805 205 204

PROMENADE ST-MARTIN
MARIGNAN

- Toulouse St-Martin-du-Touch
- Logements : 52
- Livraison : T2 2020
- www.marignan.immo
- 0 805 20 15 15

ST-MARTIN-DU-TOUCH
CITÉ JARDINS

- Toulouse St-Martin-du-Touch
- Logements : 54
- Livraison : T3 2020
- www.lacitejardins.fr
- 09 70 80 85 85

ST-MARTIN-DU-TOUCH
PREMIUM PROMOTION

- Toulouse St-Martin-du-Touch
- Logements : 100
- A l'étude
- www.premium-promotion.fr
- 05 61 30 32 92

ST-MARTIN-DU-TOUCH
ST-AGNE IMMOBILIER / URBIS

- Toulouse St-Martin-du-Touch
- Logements : NC
- Livraison : NC
- www.saint-agne.com
- 05 61 61 61 61

LES SOURCES DE LILHAC
ACANTYS

- Toulouse St-Martin-du-Touch
- Logements : 97
- Livraison : T4 2020
- www.acantys.fr
- 05 82 95 71 88

ST-MARTIN-DU-TOUCH
MÉSOLIA

- Toulouse St-Martin-du-Touch
- Logements : 86
- À l'étude
- www.mesolia.fr
- 05 61 24 77 40

LE CARILLON
LP PROMOTION

- Toulouse St-Martin-du-Touch
- Logements : 109
- En cours
- www.lp-promotion.com
- 0 805 804 803

KARMA
AMETIS / IDEOM

- Toulouse St-Martin-du-Touch
- Logements : 62
- Livraison : 2021
- www.ametis-groupe.com
- 05 61 23 96 06

ST-MARTIN-DU-TOUCH
SNI / NLM

- Toulouse St-Martin-du-Touch
- Logements : 48
- Livraison : 2020
- www.adoma.cdc-habitat.fr
-

ST-MARTIN-DU-TOUCH
SPORTING PROMOTION / MATEA

- Toulouse St-Martin-du-Touch
- Logements : 94
- A l'étude
- www.sporting-promotion.fr
- 05 34 40 50 70

GREEN TOUCH
ECLISSE PROMOTION

- Toulouse St-Martin-du-Touch
- Logements : 63
- A l'étude
- www.eclisse-promotion.fr
- 05 61 12 20 00

LES AILES DE MONTAUDRAN
CDC HABITAT /PIERRE PASSION

- Toulouse Aérospace
- Logements : 61 (31 en PSLA)
- Livraison : T1 2021
- www.pierrepassion.fr
- 05 34 43 42 42

SKY VIEW
ALTAREA-COGEDIM

- Toulouse Aérospace
- Logements : 90
- Livraison : T4 2020
- www.cogedim.com
- 05 34 41 49 00

AÉROSPACE
Toulouse Métropole Habitat

- Toulouse Aérospace
- Logements : 95 (58 en PSLA)
- Livraison : S1 2022
- toulouse-metropole-habitat.fr
- 05 67 69 67 79

AÉROSPACE
PROMOLOGIS

- Toulouse Aérospace
- Logements : 49
- Livraison : T4 2020
- www.zelidom.fr
- 09 70 80 85 85

TOULOUSE SAINT-MARTIN-DU-TOUCH - © Oppidéa

SAINT-MARTIN-DU-TOUCH
UN NOUVEAU QUARTIER À L'OUEST

Sur 162 hectares, ce quartier de l'ouest toulousain, en lien avec Colomiers, développe un projet urbain sur 45 hectares, dont 7 d'espaces verts, en connexion avec 2 stations de la ligne C et bientôt 2 stations de la 3ème ligne.

UNE MISE EN AVANT DES ESPACES PUBLICS

Situé dans un bassin porteur d'emploi, autour des deux haltes ferroviaires de Saint-Martin, côté Toulouse et du secteur Ramassiers, côté Colomiers, l'opération d'aménagement de Saint-Martin-du-Touch met l'accent sur les espaces publics pour proposer un ensemble de logements neufs diversifié et des bureaux situés en bordure de Rocade. Parmi les programmes en cours, Sogeprom a gagné un concours début 2020 mixant 6 000 m² logements et 4 000 m² de bureaux, avec des espaces de partage pour un lancement en 2021. Du côté de la rive ouest de la Garonne et le long des berges du Touch, la résidence Arboresens, certifiée label E+C comprend deux programmes de 123 logements en co-promotion pour Saint-Agne Immobilier et Urbis. En cours de commercialisation, ce projet fait la part belle aux engagements environnementaux.
Fraichement livrée, la Résidence Promenades Saint-Martin, réalisée par Marignan, totalise 55 logements du 2 au 5 pièces, à proximité des moyens de transports. Eligible aux prix maîtrisés et aux Prix Abordables. La toute nouvelle opération lancée en commercialisation Les Terrasses du Touch totalise 80 appartements, du 2 au 5 pièces, avec de belles terrasses, balcons et loggias, à seulement 15 mn du centre-ville de Toulouse. L'architecture y est particulièrement élégante et dynamique avec ses jeux de cascades qui lui confèrent toute l'authenticité d'une résidence résolument contemporaine.
Signée Promomidi en co-promotion avec Oppidéa, cette opération est certifiée NF Habitat HQE et labellisée, Biodivercity et Intairieur. Située au 9-11 rue André Turcat, Les Terrasses du Touch sera livrée à partir du 4ème trimestre 2022. ■

BRÈVE

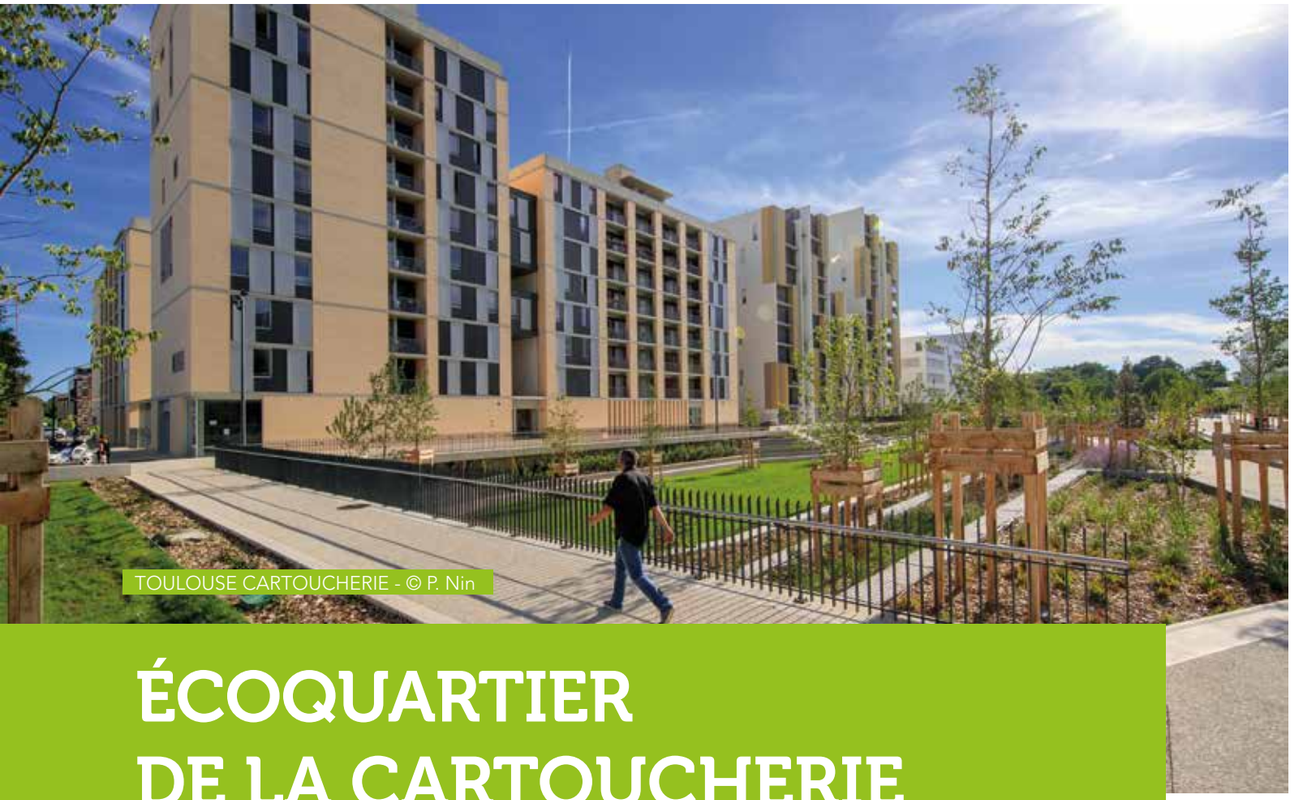
URBIS - Arboresens
(ZAC Saint-Martin-du-Touch, Toulouse)

Du côté de la rive ouest de la Garonne et le long des berges du Touch, la résidence Arboresens vient tout juste d'être lancée à la commercialisation et compte 123 logements, du 3 au 5 pièces, répartis en quatre bâtiments. La résidence, labellisée E2C- (construction des bâtiments à énergie positive et bas carbone) signe un engagement environnemental avec, notamment, l'utilisation de matériaux comme le bois. ■

ARTISAN PROMOTEUR ET PROMOTEUR CITOYEN

Jean-Philippe Jarno
Directeur Général d'Urbis Réalisations

Urbis Réalisations est implanté sur les territoires de Midi-Pyrénées et du Languedoc-Roussillon et construit des programmes immobiliers neufs depuis 1997. Bien que figurant parmi les premiers acteurs régionaux de la promotion immobilière, et spécialisés dans les secteurs urbains, nous nous qualifions d'artisan de l'immobilier. En effet, loin de privilégier des volumes de production, nous axons notre développement sur l'innovation, avec des prestations que l'on peut qualifier de haut de gamme dans des quartiers attrayants. Parmi nos services, nous proposons des programmes immobiliers en Accession à prix maîtrisés, une solution domotique évolutive - Urbis Connect - ainsi qu'un espace de vente à Toulouse baptisé Urbis Store qui propose notamment, avec My Showroom, un configurateur qui permet de s'immerger à 360° dans son futur logement. Parmi nos innovations récentes, nous avons développé Urby, un chatbot destiné à faciliter les recherches de biens immobiliers des futurs acquéreurs.
Entre Toulouse et Montpellier, nous réalisons des opérations résidentielles de référence - 500 logements en 2019 - alliant architecture et innovation : les logements sont certifiés NF Habitat depuis des années, les nouvelles résidences intègrent des solutions domestiques sans travaux permettant un pilotage centralisé. Promoteur citoyen - avec un engagement sociétal en phase de certification RSE - nous participons à la vie de la Cité et sommes par exemple partenaire solidaire d'Habitat et Humanisme, en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté. Urbis Réalisations compte aussi jusqu'à 15 % d'alternants parmi ses effectifs et nous sommes attentifs à une parité hommes/femmes. ■


TOULOUSE CARTOUCHERIE - © P. Nin

ÉCOQUARTIER DE LA CARTOUCHERIE
CENTRE NÉVRALGIQUE DE L'OUEST TOULOUSAIN

Sur une ancienne friche urbaine d'une trentaine d'hectares, La Cartoucherie, aménagée par Oppidea, sur la rive gauche de la Garonne, est un écoquartier remarquable associant logements, bureaux, commerces et équipements publics.

Desservie par les transports en commun (tramway, proximité du métro et du pôle multimodal des Arènes), directement connectée au périphérique, au pôle aéronautique de l'ouest toulousain, au CHU de Toulouse-Purpan proche de l'aéroport international, La Cartoucherie est un écoquartier, avec de fortes ambitions, comme le montrent les innovations techniques en matière de développement durable. C'est le cas du système de gestion des eaux pluviales permettant l'infiltration ou la réutilisation totale de ces eaux. C'est aussi le cas du système de réseau de chaleur et de froid issus d'énergies 100 % renouvelables alimenté par l'énergie produite par l'usine d'incinération des ordures ménagères de la ville. Il s'agit du premier réseau français de froid alimenté entièrement par la valorisation énergétique des déchets de l'usine d'incinération du Mirail.

UN QUARTIER EN DEVENIR

Habiter La Cartoucherie, c'est être situé entre le quartier Saint-Cyprien, les berges de la Garonne, les jardins du Barry et le Zénith de Toulouse, à 15 minutes de la Place du Capitole en transport en commun (T1, lignes de bus 45 et 64, stations de métros de la ligne A Arènes et Patte d'Oie…) ou de l'aéroport, à 20 mn de la gare Matabiau et à 5 mn du centre commercial de Purpan. C'est la possibilité de se retrouver au cœur d'un campus urbain rassemblant le CHU de Purpan, l'école d'ingénieurs de Purpan, l'ICAM ou l'Ecole vétérinaire de Toulouse, sans parler, à proximité immédiate, du Lycée des Arènes et du Lycée de l'Hôtellerie et du tourisme de Toulouse. La part belle est, non seulement faite aux transports doux, avec plus de 2 km de pistes cyclables et la priorité dans toutes les rues, mais entre les jardins potagers partagés, les espaces de détentes, les aires de jeu, deux hectares de promenade ponctués d'arbres centenaires, à quelques pas des berges de la Garonne, des jardins du Barry et de ses 8 ha et de son lac.

UNE ORIGINALITÉ : LE TIERS-LIEU DES HALLES

En plein cœur de la Cartoucherie, le passé industriel connaît une reconversion inédite avec le Tiers-Lieu des Halles, un endroit d'un nouveau genre comme il en existe dans plusieurs villes d'Europe et, plus près de nous, avec l'espace Darwin à Bordeaux. Longue de 190 mètres sur 40, la grande halle présentera de nombreuses activités relatives à la vie culturelle et économique.
Objectif : créer une identité de quartier pour accompagner les nouveaux habitants.

ANGELOTTI - FACTORY - TOULOUSE CARTOUCHERIE

Ce Tiers-Lieu est un lieu de vie par définition hybride, qui jette des passerelles entre différentes activités pour renforcer tout à la fois « vivre ensemble, coopération économique et vitalité culturelle ».
Ainsi, sur 15 000 m² vont s'articuler 5 pôles d'attractivité autour d'une halle gourmande dédiée à la gastronomie et la restauration, d'un pôle santé / bien-être, d'un cinéma, d'un pôle culturel et d'espaces de travail (en co-working). Autant d'activités qui ont vocation, non pas à simplement cohabiter, mais à créer une véritable symbiose entre-elles.

LA PLUS GRANDE OPÉRATION D'HABITAT PARTICIPATIF

Proposer un mode vie solidaire dans un nouveau quartier, c'est ce qu'avait entrepris le Groupe des Chalets avec l'opération « Aux 4 vents », au cœur de l'écoquartier de la Cartoucherie, livré il y a plus de deux ans. Elle avait alors constitué la plus grande opération d'habitat participatif de France. Fruit d'une coopération poussée entre les habitants, les élus et les concepteurs, le projet a été porté par le collectif ABRICOOP, Faire Ville (assistant maitre d'ouvrage), le GIE Garonne Développement (bâtisseur de mixité sociale) et soutenu par le conseil départemental de la Haute-Garonne, la Mairie de Toulouse et Oppidéa.
Les projets d'habitat participatif s'inscrivent dans un processus d'accession à la propriété. Ils nécessitent l'engagement préalable et la coopération des futurs habitants aux divers stades de sa production et de sa gestion. Cette nouvelle forme d'habiter est fortement soutenue et encouragée par la Mairie de Toulouse qui voit ainsi une alternative aux offres classiques d'habitat que sont la location et l'accession à la propriété privée. Les avantages sont nombreux : logement adapté, coût de revient du logement optimisé, réflexion menée dès le départ entre futurs voisins, espaces de vie partagés, etc..
Enfin, pour encourager les initiatives citoyennes, Toulouse Métropole a inscrit l'habitat participatif comme action spécifique du Programme Local de l'Habitat (PLH) dès 2010-2015.

ICADE - LA CANOPÉE - TOULOUSE CARTOUCHERIE

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

Cette 2ème tranche de La Cartoucherie est une réponse à la demande de rééquilibrage de la destination des logements : un tiers de logements sociaux, un tiers de logements pour les propriétaires occupants (dont PSLA) et un tiers de logements pour les investisseurs.
Avec la réalisation de Wood'Art - La Canopée, une résidence en structure bois, Icade dévoile 96 logements libres, du studio au 5 pièces, de commerces et d'un hôtel en R+9. L'ensemble sera à 76 % en bois et la tour constitue un signal urbain, avec un chantier en cours de livraison au 4ème trimestre 2021 et quelques logements en commercialisation à un prix moyen de 3 800 €/m². Comme l'explique Icade, « Le défi de Wood'Art - La Canopée est de réaliser un projet innovant - 76 % bois, rationnel - et qui tienne compte de l'évolution des demandes des usagers, de la sobriété énergétique, du rapport renforcé à la nature et à la biodiversité »

Stéphan Chevalier
directeur commercial territorial d'Icade à Toulouse

ACCOMPAGNER LA MÉTROPOLE SUR TOUS LES SEGMENTS DE L'HABITAT

L'implantation d'Icade sur la métropole toulousaine est ancienne et couvre un volet résidentiel, un volet santé (avec, par exemple, la réalisation, en septembre 2018, de la Clinique Croix du Sud, à Quint Fonsegrives, qui se compose d'un bâtiment d'une surface de 33 000 m² et des espaces paysagers) ainsi qu'un volet tertiaire avec des opérations de bureaux, tels que Air d'Envol, à Toulouse Blagnac. Sur le marché résidentiel, nous sommes présents sur des résidences service, résidences étudiantes et résidences seniors en nous développant au delà de la métropole. En 2020, nous avons actuellement près de 530 logements libres en commercialisation à Toulouse et sur la 1ère et 2ème couronne de la métropole, avec une grande diversité d'offre.

Nous réalisons des opérations en co-promotion, avec Sogeprom pour la résidence Mosaïc, par exemple, une opération de 135 logements, du studio au 5 pièces sise à Cugnaux. Nous sommes aussi engagés sur des opérations comprenant des logements, des commerces et des bureaux comme avec le projet Cymea, au coeur du quartier de La Roseraie.
En nous adressant à tous les segments du marché de l'habitat, nous accompagnons la ville et la métropole afin de proposer des logements sur une palette qui va de la primo-accession au haut de gamme. L'une des particularités de nos programmes tient, sur l'ensemble du panel de l'offre, à la digitalisation : 100 % des logements de nos résidences peuvent être connectés et nous avons développé le concept Imagin'home, une plateforme digitale qui permet aux acquéreurs intéressés de renseigner leurs préférences (nombre de pièces, tailles) en terme de logement. Les équipes d'Icade travaillent alors avec eux sur une période de 6 à 9 mois. C'est une forme de co-conception des logements, notamment pour les grandes surfaces. ■

PROMOMIDI - URBAN GARDEN - TOULOUSE CARTOUCHERIE

Avec ID'Halles, une opération réalisée par Marignan en co-promotion avec Urbis, on se situe au pied des futures Halles de la Cartoucherie, en retrait de l'avenue de Grande-Bretagne, à proximité du Métro A, station Arènes à 5 minutes et du Tramway T1, la station station Casselardit, quant à elle, se situe au pied de la résidence.
Cette résidence de 166 logements, pour laquelle restent quelques grands logements à la commercialisation, pour une livraison au 1er trimestre 2021. À noter la présence de deux véhicules en auto-partage propres à la résidence.

Créer une identité de quartier pour accompagner les nouveaux habitants.

De son côté LP Promotion livrera au 2ème trimestre 2022 la résidence Tempo, avec des appartements du 2 au 5 pièces duplex, dont des appartements à prix maîtrisés. En co-promotion avec Sporting Promotion, Angelotti Groupe Immobilier va livrer au 1er trimestre 2021, face aux Halles, la résidence Factory avec ses 2 bâtiments, en toute fin de commercialisation, et qui rappellent la skyline new-yorkaise.
Quant à Promomidi, filiale de promotion immobilière du groupe Caisse d'Epargne de Midi-Pyrénées, il signe le programme Urban Garden, composé d'une résidence de 130 appartements éligible au prix maîtrisé, livrable au 3ème trimestre 2022 ainsi qu'une résidence composée de six maisons de ville prévues à partir du 2ème trimestre 2022. Les deux plus récents lots attribués sur la Cartoucherie l'ont été au 1er trimestre à l'équipe composée de Vinci Immobilier/Matea Promotion et EGA-Erik Giudice Architects (mandataires) et SYN Architectures.
Il s'agit d'un programme de 106 logements, avec, en rez-de-chaussée une crèche d'entreprise. Vinci Immobilier va ainsi réaliser son deuxième projet dans cet écoquartier avec une forte de part de logements à prix maîtrisés. ■

Pour habiter ou investir ...

GROUPE XF
CRÉATEUR DE LIEUX DE VIE

... en région toulousaine

ELIGIBLES LOI PINEL
GRENELLE ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012

BRUGUIÈRES (31)
Le Domaine du Coustou
- 2 et 3 PIÈCES,
- Cadre de vie calme,
- À 4 min. centre ville,
- Confort moderne,
- Matériaux de qualité.

AUSSONNE (31)
Les Jardins d'Estany
- Du 2 au 5 PIÈCES
- À proximité : centre ville, commodités , services, écoles, accès, ...,
- Lieu de vie en harmonie avec la nature environnante.

PIN-JUSTARET (31)
Le Carré Vert
- Du 2 PIÈCES au T4 Duplex «Prêts-à-habiter»,
- Situation facile d'accès,
- Beau Jardin paysager,
- Prestations soignées.

VOUS AVEZ UN TERRAIN À VENDRE
Contactez-nous !

Groupe XF - SARL au capital de 1 820 010 € - Siège social : Immeuble le Rialto - 1 allée du Niger - 31000 Toulouse - Illustrations dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modification pour raisons techniques et administratives - Sept. 2020

RENSEIGNEMENTS & VENTES
06 60 49 76 30
info-contact@groupexf.com

TOULOUSE MALEPÈRE - © Oppidéa

LE FAUBOURG MALEPÈRE DESSINE LE SUD-EST DE TOULOUSE

Entre deux espaces naturels regroupant une vingtaine d'hectares, le bois et les berges de l'Hers et le parc de la Marcaissonne, le faubourg Malepère va structurer l'entrée sud-est de Toulouse au cours des vingt prochaines années.

Entre la route de Revel et la route de Labège ainsi qu'à proximité immédiate de la rocade et des communes voisines de Saint-Orens-de-Gameville, Quint-Fonsegrives et Labège, Toulouse Métropole, à travers Oppidéa, son aménageur public, a choisi de porter un projet ambitieux, à seulement 15 mn de la place du Capitole.

Le Faubourg Malepère sera éco-construit avec ses habitants, avec une maîtrise partielle du foncier par Oppidéa (30 % du foncier nécessaire sera acquis par l'aménageur, essentiellement en coeur de quartier, le solde l'étant par les promoteurs). L'opération d'aménagement, qui privilégie la réalisation d'un quartier familial, porte des particularités propres à ce territoire : dans le centre du faubourg, une offre riche et diversifiée de commerces et de services va être déployée ainsi que 19 000 m² d'équipements publics programmés comprenant deux groupes scolaires, une crèche, une médiathèque, un collège et un gymnase. Sur 113 hectares, le Faubourg Malepère va s'articuler au cours de 5 phases qui s'échelonneront au cours des vingt prochaines années, l'idée étant de proposer un rythme de production de logements maîtrisé, en cohérence avec l'aménagement des espaces publics.

Le point fort de ce quartier sera sans conteste la présence d'un environnement préservé avec les grands espaces verts du parc naturel de la Marcaissonne, le bois et les berges de l'Hers; le tout à proximité de plusieurs pôles d'activité majeurs de l'agglomération toulousaine, comme Toulouse Aérospace, le Parc Technologique du Canal, Enova ou encore le campus universitaire de Rangueil.

UNE BELLE OFFRE DE LOGEMENTS

À terme, le quartier devrait totaliser 6 700 logements répondant à toutes les typologies d'habitat : immeubles collectifs, maisons individuelles et appartements intermédiaires, avec des densités variées, plus élevées en cœur de quartier, décroissant en se dirigeant vers l'extérieur. Le parc de logements sera réparti dans une volonté de mixité sociale : 30 % de locatif social, 15 % d'accession sociale à la propriété et 55 % de libre. C'est dans ce quartier de Montaudran en pleine transition urbaine qu'Urbis commercialise la Résidence Faubourg 252, au coeur du Faubourg Malepère, un programme de six bâtiments signant une architecture moderne marquée par la typique briquette rose toulousaine sur les façades. Avec des appartements du 2 au 5 pièces avec terrasse et jardins suspendus, des penthouses, maisons sur le toit aux beaux volumes avec roof top, l'intérieur vaut l'extérieur. La livraison est attendue à partir du 3ème trimestre 2022. Bouygues Immobilier et le groupe Les Chalets sont présents sur les ilots E09/10, où est proposé le programme Variations, du 2 au 5 pièces avec terrasses, loggias ou jardins et une école se situant à 2 mn de la résidence. Commercialisée avec des 2 pièces à partir de 176 000 €, la résidence est attendue à partir du 4ème trimestre 2022. De son côté, Green City et Promologis sont présents sur l'ilot A9, où prend place le projet baptisé Covergreen ; 5 bâtiments entourés d'espace verts à proximité d'un bois classé. L'architecture générale est clairement contemporaine avec des lignes claires et épurées, des bardages en zinc et de vastes terrasses, pour une livraison étalée entre 2021 et 2023.

Volonté de mixité sociale : 30 % de locatif social 15 % d'accession sociale à la propriété et 55 % de libre

Parmi les acteurs présents sur ce Faubourg, figurent également Cogedim et Nexity. Aménagé par Oppidéa pour Toulouse Métropole avec l'équipe d'architectes urbanistes Ateliers Lion & Associés / Safège, le Faubourg Malepère va finaliser l'urbanisation de ce secteur sud-est, se connecter aux communes périphériques, et aussi proposer, dans un environnement verdoyant, une offre adaptée de logements neufs. ■

FOCUS SUR «VARIATIONS»
UNE RÉSIDENCE DE BOUYGUES IMMOBILIER

Lancée en avril 2019, la résidence « Variations » fut le premier projet d'habitat à voir le jour au sein du vaste projet urbain de 113 hectares initié par Toulouse Métropole et son aménageur Oppidea, le Faubourg Malepère. Composé de 3 ensembles, Arpège, Tempo et Cadence, scindés en 8 bâtiments pour un total de 235 logements neufs, le projet Variations sera lancé en 2 tranches et livré à partir du 4ème trimestre 2022.
À ce jour, plusieurs 2 et 4 pièces restent à la vente. Sur le plan architectural, le projet affiche une allure moderne, privilégiant les matériaux nobles et pérennes, l'usage du blanc, la transparence et l'éclairage naturel. La végétation y est omniprésente et particulièrement en son cœur, à l'image de la place centrale ornée d'arbres et de plantes, qui s'inscrit comme un point de repère pour les usagers et un carrefour de vie pour tout le quartier.
Labellisée NF Habitat HQE/RT 2012, Variations est équipée du pilotage centralisé à distance des éclairages et du chauffage grâce à l'application « Flexom » et également de l'application « Entre Voisins », pour échanger, passer une annonce ou organiser un événement et ainsi faciliter la vie quotidienne.
Avec deux lignes de bus en site propre au pied de la résidence, des lignes à haut niveau de service en direction du centre-ville, un accès direct au périphérique et une liaison à la 3ème ligne de métro « Aérospace Express », la centralité et la desserte de cette adresse sont des atouts incontestables pour vivre et pour travailler.
Au cœur d'une véritable mutation, le quartier s'inscrit comme un trait d'union entre l'hyper-centre (à 15 minutes en voiture du Capitole) et sa proche périphérie. Ici cohabitent transports, lieux d'échanges, équipements publics d'enseignement et de loisirs, espaces naturels et pôles d'activités majeurs de la métropole spécialisés dans la recherche, le spatial et l'innovation à l'image de Montaudran et de son pôle de compétitivité international « Aérospace Valley », Labège et son village numérique innovant « Enova », la zone du Palays, le Parc du Canal mais également le campus universitaire de Rangueil. ■

Laury Crozes
Directeur agence Midi-Pyrénées de Bouygues Immobilier

ÉLABORER DES OPÉRATIONS COMPLEXES SUR UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

À l'image de la stratégie nationale de Bouygues Immobilier, nous répondons de manière la plus adéquate possible, qu'il s'agisse de logement résidentiel, individuel, social, mais aussi d'immobilier géré (résidence étudiante, résidence de tourisme, d'affaire ou senior), ainsi que d'immobilier commercial ou d'entreprise. Nous travaillons de concert avec les grands aménageurs et les bailleurs, comme c'est le cas, sur Toulouse Métropole, avec Oppidéa et Europolia. Bouygues Immobilier dispose de la capacité et des compétences pour élaborer des opérations complexes, avec une offre multi-produits.
Le territoire métropolitain représente un marché dynamique en sous-offre flagrante dans un environnement qui se caractérise par une forte présence des investisseurs ainsi qu'une demande soutenue en matière de résidence principale. Ceci s'explique notamment par une attractivité, marquée par le déploiement de la 3ème ligne de métro en 2021, le projet de Ligne à Grand Vitesse (LGV) Bordeaux-Toulouse, le projet Grand Matabiau ou encore le nouveau parc des Expositions de Toulouse. Parmi les opérations en cours, Campus Saint-Michel (Letellier architectes), rue Achille Viadieu est une résidence étudiante de 208 appartements, du studio au T3 duplex coliving, avec des espaces communs aménagés, un stationnement en sous-sol, un patio intérieur et un jardin aménagé, le tout à proximité du métro et des transports en commun et près du parc urbain de l'Ile du Ramier. Proposée en Pinel et en LMNP, cette réhabilitation au cachet architectural d'exception sera livrée à partir du 2ème trimestre 2021. ■

BLAGNAC/BEAUZELLE ANDROMÈDE - © L. Lecarpentier

NORD-OUEST,
CŒUR BATTANT DE LA MÉTROPOLE

On ne démontre plus la valeur ajoutée et l'attractivité de ce secteur qui bénéficie de Grand Parc Garonne, reconquête métropolitaine des bords du fleuve sur 32 kilomètres et sept communes.

Blagnac est sans conteste la porte d'entrée de la métropole toulousaine, notamment par son aéroport international.
La commune, à la pointe de l'aéronautique européenne et mondiale, est à la fois berceau de l'A380, siège d'Airbus Group (ex-EADS), d'Airbus ou encore d'ATR, mais aussi un vaste bassin d'emploi déployé sur 800 hectares dédiés à l'économie avec 40 000 emplois pour 24 000 habitants. Par exemple, l'implantation officielle du centre d'Airbus Group à Blagnac permet de regrouper environ 1 500 salariés jusqu'ici répartis entre Paris, Munich et Toulouse. C'est donc non seulement la commune de Blagnac qui est porteuse d'un important réservoir d'emplois qui irradie l'ensemble du territoire nord-ouest de la métropole qui recouvre peu ou prou

MAINTENIR UNE VILLE ÉQUILIBRÉE ENTRE ACTIVITÉS, HABITAT ET ESPACES NATURELS

Joseph Carles
Maire de Blagnac et Vice-président de Toulouse Métropole en charge de la prospective et de la contractualisation

Quelles sont les priorités de la ville de Blagnac ?

Joseph Carles : Grâce à un travail de cartographie de la commune, menée avec l'AUAT, nous avons arrêté des stratégies en fonctions des territoires : ceux qu'il convient de préserver, ceux qu'il importe de développer et ce que nous devons repenser et reconstruire avec des stratégies d'aménagements. Ce faisant, nous continuons à répondre aux obligations du PLUi-H avec une production de 300 logements par an, mais avec un travail de définition des projets. Nous sommes particulièrement attentifs à conserver la maîtrise du territoire, notamment en matière de volet environnemental. Et nous saurons rappeler aux promoteurs qui auraient des velléités de ne pas intégrer leur projet dans les sites en question, qu'il convient, avant de contacter des propriétaires fonciers, de prendre attache avec les services municipaux compétents. Quant aux logements sociaux, nous respectons globalement la part qui nous est demandée. Nous souhaitons maintenant un rééquilibrage entre logements en accession et logements locatifs, qui passe par une offre en PSLA et en logements intermédiaires, mais aussi par une qualité des logements, tant sur la superficie que sur les choix architecturaux. Nous sommes très exigeants car notre volonté est de fidéliser les habitants.

Comment répondre aux besoins générés par la croissance démographique ?

Joseph Carles : Nous allons accompagner les opérations de rénovation dans le centre ancien afin que celui-ci ne soit pas dénaturé. Par ailleurs, avec la phase 3 de la ZAC Andromède, le plan d'aménagement, devrait être validé d'ici à la fin de l'année et le démarrage d'opérations d'ici fin 2021. L'opération du quartier « Les Cèdres », menée par Promologis, débute (D'ici 2029, près de 210 logements seront démolis pour laisser place à plus de 379 logements neufs dont 171 en location sociale, 68 en accession sociale à la propriété (PSLA) et 140 en accession libre). Il s'agit d'une très belle opération qui présente une nouvelle vision de l'aménagement de ce quartier, ouvert sur la ville. L'objectif de ce nouveau mandat municipal est de répondre aux besoins de logements générés par une croissance démographique soutenue, mais sans déformer le territoire, c'est-à-dire en respectant les grands équilibres préservés jusqu'ici. Le fil directeur est d'être vigilant au maintien d'une ville équilibrée, la 4ème de la métropole, entre un territoire à vocation urbaine et une transition écologique nécessaire, avec 1/3 des surfaces dédiées dédié à l'activité économique, un tiers à l'habitat et un tiers aux espaces naturels. ■

celui de l'ancien SIVOM Blagnac Constellation, avec les communes de Beauzelle, Aussonne, Cornebarrieu, Seilh et Mondonville. C'est aussi sur ce secteur, où la demande de logements est soutenue, que l'urbanisation a pris notamment la forme de deux opérations majeures en matière d'urbanisation : Andromède, à Blagnac et Monges Croix du sud, à Cornebarrieu, qui toutes deux, reposent sur une ligne force de la politique urbaine de la métropole, celle de rapprocher lieux résidentiels et lieux d'activité.

ANDROMÈDE CÔTÉ BLAGNAC…

Avec Andromède, entre Beauzelle et Blagnac sur 210 hectares dont 70 dédiés aux espaces naturels, c'est près de 4 900 logements qui seront réalisés à terme, sans compter 11 000 m² de commerces et services, 200 000 m² de bureaux et les nombreux équipements. Outre la mixité de fonctions d'Andromède, toutes les typologies d'habitat existent, que ce soit en accession ou en locatif.

Sur la partie de Blagnac, parmi l'offre nouvelle de logements, Marignan dévoile Nouvel'R, pour 98 logements du 2 au 4 pièces, dont 83 appartements répartis dans 3 bâtiments et 15 maisons groupées de 4 pièces avec jardin. Ce programme, sous le signe d'un bâtiment à énergie zéro, est moins gourmand en énergie, avec une réduction de 50 % de la consommation. La livraison est attendue à partir du 1er trimestre 2021. Avec Caractère, 90 logements du studio au 5 pièces duplex, Crédit Agricole Immobilier est dans une démarche de logique d'économie d'énergie, pour une livraison fin 2020. Avec Wilco2, Vinci commercialise une résidence à quelques minutes de marche des commerces et au pied de la station de tramway « Guyenne-Berry ». Wilco 2 se compose d'appartements allant du 2 au 5 pièces repartis sur 4 étages, avec quelques « Maisons sur le toit » et lofts, des appartements de standing avec balcon, loggia, jardin privatif ou terrasse plein ciel en rez-de-chaussée. La livraison est prévue au 4ème trimestre 2022. À noter le lancement de Lift, signée Bouygues Immobilier comprenant une résidence de Tourisme d'Affaires 4 étoiles, proposant des studios et des 2 pièces intégralement équipés, accessible en LMNP dans une résidence avec salle de séminaire, fitness, sauna, pour une livraison au 1er trimestre 2022. Enfin, Green City signe, au pied du tramway, Villa Palacio, une résidence d'habitation du 2 pièces au 4 pièces duplex, sise dans une impasse, avec de grandes ouvertures sur l'extérieur.

Andromède entre Beauzelle et Blagnac sur 210 hectares dont 70 dédiés aux espaces naturels

… ET CÔTÉ BEAUZELLE

Sur le quartier Andromède, du côté de la commune de Beauzelle, Bouygues Immobilier réalise l'Atelier B, des appartements du 2 au 5 pièces pour une Livraison 2ème trimestre 2022. Entre Blagnac et Beauzelle, Sogeprom commercialise Origin', 52 appartements du T2 au T5 dans un cadre verdoyant, livrable au 4ème trimestre 2021. En plein coeur de la ZAC d'Andromède, Saint-Agne Immobilier lance la commercialisation de Garden Street, 38 logements intermédiaires avec des espaces confortables de rencontre et de partage, une cour aménagée de mobilier permettant de profiter des espaces extérieurs, des espaces potagers, véritables «jardins sur les toits », etc.. Dans le sillon des nouvelles configurations de projets, Le Col développe Arpège, une opération en habitat participatif, composé d'une vingtaine de logements, avec le choix des parties mutualisées (buanderie commune, jardin partagé, local et cuisine où partager des repas…). Ce projet permet un dispositif d'accès en psla (prêt social location accession) pour l'achat de sa résidence principale avec une TVA à 5.5%, une exonération de taxe foncière pendant 15 ans ainsi que des frais de notaire réduits, pour une livraison en 2022.

MARIGNAN - NOUVEL'R - BLAGNAC ANDROMÈDE
© C. Picci

Christian Noailhac
Directeur régional
Occitanie du
Crédit Agricole Immobilier

COMPLÉMENTARITÉ ET SYNERGIE

Le Crédit Agricole Immobilier est présent en Occitanie, sous ce nom, depuis 2012. Nous couvrons le territoire de Toulouse Métropole, comprenant Toulouse et des communes proches ; Tournefeuille, Colomiers, Saint-Orens… L'activité promotion accompagne la croissance du territoire auprès de la Caisse régionale avec tout type de projets et un large éventail de savoir-faire en matière de logement et d'habitat, comme le collectif résidentiel, les villas groupées, les résidences services senior ou étudiant. Il est à souligner que nous équilibrons notre production entre des opérations en secteur diffus et un accompagnement des SEM d'aménagement, comme c'est le cas sur la ZAC Andromède, avec Oppidéa, ou sur la ZAC de Saint-Orens. Nous sommes bien positionnés sur le marché de l'accession, mais aussi en matière d'investissement, avec une forte complémentarité et une synergie en termes de crédit et de financement grâce à Crédit Agricole Immobilier Services. Les fondamentaux du marché du logement toulousain restent bons avec l'arrivée de 15 000 nouveaux habitants par an. C'est un marché qui reste mature et dont les besoins sont bien appréhendés par le PLUi-H. Une relative stabilité des collectivités locales permet de s'engager dans une continuité d'activité sans à-coup. Outre l'agence de Toulouse, il faut compter sur la présence du siège national du Crédit Agricole Immobilier, depuis deux ans, et de ses 280 collaborateurs, comprenant l'ensemble des services supports, dans l'immeuble Abellio, à Borderouge. ■

Au nord de Toulouse, proches de l'aéroport, les ZAC Andromède et Monges-Croix-du-Sud sont nées du programme Constellation, associé au lancement tout proche de l'A380. On pourrait également citer Carré Flore, dernier né des programmes de Green City, un projet de 91 logements qui mêle logements collectifs, intermédiaires et individuels, avec de véritables innovations constructives. Ce programme qui a remporté l'appel à projet NoWatt de la Région Occitanie, est constitué à 53 % de matériaux naturels, bio et géosourcés.

UNE OFFRE DIFFUSE

Les communes du Fenouillet, Seilh, Saint-Jory, Aussonne ou Aucamville déploient aussi une offre de logements neufs qui complète bien celle concentrée sur les deux projets urbains suscités.

Rien ne serait plus erroné que de résumer en effet le Nord-Ouest à Andromède et Monges Croix du Sud qui, tout en constituant deux courroies essentielles à la production de logements, ne représentent pas la totalité de l'offre en cours de réalisation.

À Cornebarrieu, Icade présente Naturalesa, rue Henri Guillaumet, projet constitué de 65 appartements du 2 au 4 pièces et 12 maisons 4 pièces à jouissance privative, à partir de 184 500 €, avec une TVA à 20 %. Particularité de ce programme qui sera livrée en décembre 2022 : le volet végétal est particulièrement soigné, avec un espace vert commun, et intègre, par exemple, un parcours autour de la biodiversité. Les façades en parement de terre cuite, rythmées par des menuiseries en bois.

Au nord de la commune de Fenouillet, le nouveau quartier de Piquepeyre est un véritable lien entre ville et nature, entre Garonne et Canal latéral. Ce projet urbain privilégie les modes de déplacements doux (piétons, cycles) et donne une place importante au paysage. Avec 50 logements réalisés par an en moyenne pour accueillir 1 500 nouveaux habitants environ d'ici 2031, ce quartier permet de disposer d'une offre nouvelle de logements, avec des opérateurs comme Pitch Promotion ou Les Chalets. À Aucamville, on trouvera, par exemple, la résidence Coeur de Ville, de LP Promotion, pour une livraison au 2ème trimestre 2021. Sur la commune de Seilh, quartier Laubis, à seulement 10 km du centre historique de Toulouse, Pierre Passion commercialise Eden Green, 42 logements neufs entre petits collectifs, maisons de ville et maisons individuelles avec jardins paysagers privatifs.

BRÈVE

ICADE
Naturalesa (Cornebarrieu)

La ZAC Monges - Croix du Sud accueille cette opération de 65 appartements et 12 maisons T4, à la lisière d'un parc de 12 hectares. Le volet végétal est particulièrement soigné avec de nombreux arbres plantés, une ligne architecturale présentant des façades en parement de terre cuite, rythmées par des menuiseries en bois. Sans vis-à-vis direct et avec une double exposition, les logements (appartements à 3 750 €/m² prix moyen et maisons à un prix moyen de 3 350€/m² avec garage) seront livrés en décembre 2022.

MARIGNAN - RESPIRATION - COLOMIERS LES RAMASSIERS

À L'OUEST,
LOGEMENTS ET ENVIRONNEMENT FONT BON MÉNAGE

De Colomiers à Cugnaux, en passant par Tournefeuille, entre bassins d'emplois et secteurs boisés, l'Ouest de Toulouse offre à la fois une diversité et une complémentarité de territoires, avec une demande de logements qui nécessite la mise en musique de projets urbains adaptés.

Colomiers est, avec 39 000 habitants, la deuxième ville du département de Haute-Garonne et, si son urbanisation est quasiment arrivée à terme, celle-ci se poursuit encore sous plusieurs formes. Ainsi, la Zac des Ramassiers, 2 000 logements à terme sur 138 hectares, dont 23,5 ha d'espaces naturels et de parcs urbains, est sur le point d'être achevée. Implanté à la limite de la ville de Tournefeuille et à 15 min du centre-ville de Toulouse, le quartier des Ramassiers bénéficie de la ligne C du TER et de nombreux bus et profitera de la future 3ème ligne de métro, Toulouse Aerospace Express. La plupart des programmes des Ramassiers se situent dans le secteur Armurié, dernier en cours d'aménagement du quartier. Pierre Passion propose ainsi Garden Lodge, 37 logements en accession classique. La mise en commercialisation de cette 2ème tranche propose par exemple une maison sur le toit, un 4 pièces duplex à partir de 265 000 €, pour une livraison fin 2021. Icade livrera au cours du 2ème trimestre 2021 la résidence

Les Capucines, 44 logements avec des appartements du 2 au 5 pièces, à proximité des zones d'activité. De son côté, Marignan commercialise le projet Respiration depuis juin, une opération exemplaire livrable au 4ème trimestre 2022. La résidence, d'un total de 86 logements du 2 au 5 pièces, s'ouvre sur un cœur d'îlot paysager abritant des jardins potagers, des jeux et des espaces de détente pour petits et grands dans son environnement immédiat.
Notons l'architecture particulièrement soignée, la possibilité d'acquérir pour les primo accédant un appartement à prix maîtrisés et la promiximité immédiate des commerces et de la gare qui relie directement la Ville de Toulouse en quelques minutes.
À signaler, la livraison prochaine de la résidence L'Allégorie, un programme de Vinci dédié aux seniors sis 19 allée du Roussillon, au centre-ville de Colomiers, pour une livraison prévue au 2ème trimestre 2021.

NOUVEAUX QUARTIERS

Dans le secteur des Fenassiers, la conception du nouveau quartier « bioclimatique » se focalise sur le respect de l'environnement : respect des normes d'isolation thermique et de consommation énergétique, larges surfaces consacrées aux espaces verts pour la protection de la biodiversité, plantation d'arbres remarquables et de haies, construction de murets de pierres, etc..
Alteal livrera la Résidence Colombe au 1er trimestre 2021. Sise 7 boulevard de Pibrac, dans Le Parc des Fenassiers, elle est en toute fin de commercialisation. En périphérie du nouveau quartier des Fenassiers, Saint-Agne Immobilier vient de débuter la commercialisation d'une nouvelle résidence, Cap Horizon, à proximité de l'école Alain Savary, du collège Léon Blum et d'un supermarché. Ce programme propose des appartements de 2 à 4 pièces, et quelques villas 4 et 5 pièces, livrables à partir du 2ème trimestre 2022.
À l'est de la commune, le quartier du Seycheron connaît une opération de renouvellement urbain, entre autre, avec une requalification des espaces publics aux franges du quartier, où Alteal aura réhabilité au total 399 logements avec l'isolation du bâti, la réfection des façades ou les rénovations énergétiques à l'intérieur des appartements.
Au total, ce quartier comprend 2 ha d'espaces publics requalifiés ou créés, 1 ha d'espaces verts, 815 logements réhabilités (dont 416 logements privés).

BRÈVE

MARIGNAN
Respiration (Colomiers)

Au sud de Colomiers à proximité du bassin d'emplois, sur la Zac des Ramassiers, ce projet comprend 86 appartements du 2 au 5 pièce avec terrasses, balcons, patios, rooftop ou jardins privatifs. Cette résidence, livrée au 4ème trimestre 2022, s'ouvre sur un grand coeur d'îlot paysager abritant des jardins potagers, des jeux et des espaces de détente pour petits et grands.

DES LOGEMENTS QUI CONTRIBUENT À LA DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE

Karine Traval-Michelet
Maire de Colomiers, Vice-Présidente de Toulouse Métropole chargée de l'habitat et du logement

Que change la crise sanitaire dans l'approche de l'habitat à Colomiers ?

Karine Traval-Michelet : Notre programme est riche dans un contexte qui a été bouleversé par la crise sanitaire et dont on ne mesure pas encore toutes les conséquences. Cependant, nous avons entendu les attentes des citoyens dans leur envie d'habitat, de ville et d'environnement. Ceci nous interpelle sur de nouvelles formes de centre-ville, de consommation, d'environnement de vie, d'habitat et de logement. Les projets qui vont émerger devront appréhender l'urbanisme et l'environnement urbain en tenant compte de ces aspirations et de ces axes qui émergent de façon saillante avec la crise sanitaire.

Où en sont les principaux projets urbains de la commune ?

Karine Traval-Michelet : Les grandes opérations des ZAC municipales sont achevées ou en voie d'achèvement comme la fin du quartier Garoussal ou celui des Ramassiers. La ville a engagé le projet de renouvellement urbain des quartiers les plus anciens de sa commune. Tandis que le projet de rénovation urbaine des Fenassiers devrait être achevé vers 2022, avec 402 logements dont 216 privés et 39 en PSLA, le Seycheron s'annonce avec la rénovation du bâti et l'ouverture des quartier sur la ville. Je pourrais citer le quartier du Val d'Aran, qui constitue une réappropriation du centre-ville, reflet de la politique de renouvellement urbain de Colomiers dans les quartiers anciens.

Quelle est l'ambition de la 2ème ville de Toulouse Métropole ?

Karine Traval-Michelet : La mixité urbaine est notre premier axe de renouvellement et nous souhaitons l'accompagner en secteur diffus, comme le préconise le PLUi-H. Notre urbanisme de projet est susceptible de cibler des zones et va entrer en lien avec le projet de la 3ème ligne de métro et les nouveaux modes de transports, comme de nouvelles versions de pistes cyclables. En re-végétalisant la ville, l'enjeu est de conférer aux grands boulevards urbains un usage différencié. En matière de production de logement, notre feuille de route équivaut à 300 logements pendants 6 ans.

Quel est l'enjeu au niveau de Toulouse Métropole ?

Karine Traval-Michelet : Dans un contexte de marché en sous-offre mais avec une demande importante, la question de l'habitat et du logement se pose à la fois de manière quantitative et qualitative. Au cours du mandat précédent, l'ensemble des élus des communes de Toulouse Métropole a eu une même ambition, celle de construire davantage, de « re-territorialiser» la production de logements afin que chacun contribue à la dynamique métropolitaine. Il s'agit bien de recoller la production de logements à la demande tout en travaillant sur les nouveaux champs de cette demande. Nous sommes bien ancrés dans le présent et tournés vers l'avenir. Construire oui, mais dans le cadre d'une réflexion sur l'urbanisme, le transport, la transition écologique. Nous travaillons sur les 20 à 30 prochaines années. Être optimiste, raisonnable et prévoyant, c'est bien le rôle de Toulouse Métropole.

NOS RÉSIDENCES GARANTISSENT UNE QUALITÉ DE VIE

Christophe Brochet
directeur territorial, Agence Midi-Pyrénées chez Marignan

Marignan est un promoteur immobilier historique avec plus de 45 ans d'expérience. Nous sommes présents sur tout le marché français, essentiellement dans les grands centres urbains. À Toulouse, l'agence, présente depuis plus de 15 ans, intervient en première et deuxième couronnes de la métropole. Si le cœur de métier de Marignan est l'habitat, en collectif et en individuel groupé, pour de futurs propriétaires occupants ou investisseurs, Marignan réalise également des résidences services pour les étudiants ou les séniors. Son expertise est également reconnue dans l'immobilier d'entreprise.
L'agence de Toulouse compte un effectif de 20 personnes et réalise 250 logements par an sur le territoire métropolitain. Six opérations sont actuellement en cours de commercialisation. Marignan se positionne sur le secteur moyen/haut de gamme et se caractérise par une grande qualité architecturale, mais aussi dans le choix des matériaux et en matière de conception de ses projets. L'engagement de Marignan est tourné vers la qualité environnementale, comme en témoigne le programme Nouvel'R, quartier Andromède à Blagnac, un programme immobilier à « Energie Zéro » qui affiche une avance de 15 ans sur les prochaines réglementations énergétiques ou encore le programme Respiration à Colomiers, qui s'inscrit comme « Chantier d'Excellence » avec la création d'un ilot de fraicheur en cœur d'opération.
Que ce soit en secteur aménagé ou en secteur diffus, Marignan est particulièrement vigilant à la qualité d'usage comme à la création d'espaces ou de services partagés (Logement commun mis à disposition de la copropriété, vélos ou voitures électriques partagés, etc.). Il s'agit d'apporter des services associés aux logements. Grâce à l'implantation de nos projets et au dynamisme de la métropole toulousaine, nos résidences garantissent une qualité de vie et sont le gage d'un investissement et d'une acquisition patrimoniale pérennes ■

Enfin, Chemin de Sélery, le Crédit Agricole Immobilier prépare la commercialisation, au 1er semestre 2021, d'un programme de villas, de logements collectifs et de lots à bâtir, dans un secteur qui invite à la promenade vers le site naturel de l'Aussonnelle.
Entourée par les communes de Brax, Cornebarrieu et Colomiers, Pibrac, 8 300 habitants, est située à 4 km au Nord-Ouest de Colomiers et la commune bénéficie, avec la forêt de Bouconne, du grand massif boisé de l'agglomération toulousaine, un écrin vert de 2 378 ha. Pour répondre à un constat de déficit de logements sociaux, la commune a engagé la construction d'une nouvelle offre à travers Le Parc de l'Escalette, aménagé par Oppidea, à 2 km du centre de Pibrac et à quelques 3 km du centre de Léguevin. Le programme couvre 158 000 m² de planchers répartis entre des activités économiques et une petite partie consacrée à l'habitat. Cette dernière totalisera à terme 135 à 150 logements, dont 30 % de logements sociaux, organisés en individuels, intermédiaires et collectifs. L'aménagement de cette Zac s'articule avec l'ouverture d'un nouveau lycée, baptisé Nelson Mandela, équipé de panneaux solaires et qui accueille, depuis cette rentrée, un millier d'élèves.
Autre projet, sur plus de 10 hectares, essentiellement des terres agricoles (70% de la surface du projet) et quelques espaces en friche, un nouveau quartier appelé Coustayrac, va voir le jour, au bord de la voie rapide, la RN 124 reliant Toulouse à Auch (Gers).
Y sont prévus la création de 340 logements sur 21000 m², d'une résidence seniors, de bureaux, de commerces et d'un espace de co-working, d'une crèche, d'un équipement sportif et d'un hôtel 3 étoiles. C'est sur la commune que le Crédit Agricole Immobilier vient de démarrer le programme Pastura, au lieu-dit Ensaboyo, dans un quartier calme et résidentiel à 1 km du centre du village. Composée de 27 villas disposant de jardins privatifs et d'un bâtiment collectif proposant des appartements du T2 au T3, ce projet est attendu pour le 3ème trimestre 2022.

TOURNEFEUILLE

Avec près de 27 000 habitants, Tournefeuille est la troisième ville du département de la Haute-Garonne tout en conservant une qualité de vie grâce à un tissu urbain très pavillonnaire. Avec l'attractivité de la commune et les objectifs qui se dessinent à travers le PLUi-H, trois projets principaux vont permettre de produire une offre adaptée : le secteur Belbèze/Doumergue, Prat-Pirac et La Ramée/Marquisat.

BOUYGUES IMMOBILIER - PUR EDEN - TOURNEFEUILLE

Avec près de 27 000 habitants Tournefeuille est la 3ème ville du département de la Haute-Garonne

En projets d'aménagement, on peut citer l'îlot Baylac, projet en coeur de ville animé par une démarche participative avec le soutien de l'Agence d'urbanisme d'Aménagement de Toulouse aire métropolitaine (AUAT).
Le projet comprend 127 logements et des commerces de proximité avec une forme urbaine privilégiant « une ouverture du quartier sur son environnement ». C'est rue Gaston Doumergue, en secteur diffus, qu'Icade va lancer début 2021 une opération de 86 appartements du 2 au 4 pièces, à proximité de la rocade arc-en-ciel et du bus à fréquence renforcée Lineo 3.
Au même endroit, Bouygues Immobilier livrera Pur Eden, une résidence de 43 appartements à partir du 1er trimestre 2022. De son côté, Pierre Passion dévoile Le Café de la Gare, livrable à partir de juin 2022. Les enduits blanc et les persiennes de couleur taupe animent les façades de ce programme immobilier, tandis que les garde-corps en verre opaque et les terrasses produisent un jeu de volumes original. Le 2 pièces est proposé à partir de 191 000 €.
Notons la présence de Crédit Agricole Immobilier qui dépose un permis de construire pour une opération de 75 logements, avec un lancement de commercialisation au 1er trimestre 2021.
À l'Ouest de Tournefeuille et Cugnaux, Plaisance du Touch compte près de 17 000 habitants et montre les caractéristiques d'un cadre bâti constitué d'une dimension. ■

LE LAC - © ENOVA LABEGE / SICOVAL

AU SUD-EST TOULOUSAIN,
LE DYNAMIQUE TERRITOIRE DU SICOVAL

Au sud-est de la métropole, l'agglomération du Sicoval – 36 communes et quelque 75 000 habitants - est constituée de deux centres de plus de 10 000 habitants (Ramonville-Saint-Agne et Castanet-Tolosan mais aussi de villages comptant à peine une centaine d'habitants. Tout en préservant 66 % de son territoire, protégé durablement par une Charte d'aménagement, le territoire du Sicoval est synonyme d'innovation économique et technologique avec la présence de filières d'excellence (TIC, biotechnologies et santé, agrobiosciences, aéronautique, satellites et applications) et d'une production de logements finement adaptée.

Le Sicoval se situe dans le sillon du dynamisme démographique de l'aire urbaine de Toulouse, même si l'apport de population s'est essentiellement concentré sur les communes du Nord du territoire, là où l'offre de transports, services et activités est la plus importante, comme à Labège, Ramonville, Auzeville, Castanet, Pechabou ou Escalquens. Ce que l'on nomme la Ville Intense Nord représente 56 % de la population du Sicoval tandis que certaines constatent un recul démographique qui devrait être en partie enrayé par des opérations d'aménagement liées à l'habitat.
L'une des forces de cette intercommunalité repose sur le parc Enova Labège-Toulouse (anciennement Labège innopole), lien entre l'identité régionale de l'Occitanie et l'univers de l'innovation. La zone d'activités professionnelles et commerciale représente aujourd'hui, sur près de 300 hectares, quelque 17 000 emplois, pour un total de 8 000 entreprises sur les 36 communes et pour 30 000 emplois au total.
On y trouve un réseau dense de PME/PMI performantes, de start-up innovantes, tels Berger Levraut, Signaux, Fittingbox, Thales, KPMG, Cegedim, Euromissile, etc.. Pour autant, la part de la population des 30-44 ans est en recul ainsi que celle des couples avec enfant, tandis que la population de retraités est en forte hausse.
La question du logement demeure donc, à divers niveaux, une question majeure. Ainsi, pour modifier la structure du parc de logements, la production est-elle orientée depuis une décennie, avec un renforcement de la part du collectif et du locatif social.

Laetitia Vidal
Directrice Commerciale de Pierre Passion

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ AU SERVICE DES FOYERS MODESTES

Pierre Passion est le promoteur immobilier toulousain de référence en Occitanie, et plus particulièrement en Haute-Garonne, au service des foyers modestes désireux d'accéder à la propriété de leur logement. Pierre Passion est l'entité portant l'activité de promotion du Groupe Midi Habitat, un groupe régional « éthique » à la tête de 6 entités actrices de domaines variés de l'immobilier (foncier, habitat social, syndic, services…). C'est ainsi que nous proposons une offre étoffée qui représente 14 opérations sur la métropole toulousaine, dont 5 en plein lancement. Parmi ces programmes, figurent Le Clos Fonsegrives (Quint-Fonsegrives), Garden Lodge (Quartier des Ramassiers, Colomiers), L'Ecrivain (Borderouge, Toulouse) ou, en PSLA (Prêt social location accession), le Café de la Gare, à Tournefeuille.
À Toulouse et en Occitanie Pierre Passion, membre du réseau Procivis, construit des logements en accession sociale à la propriété et des logements à prix maitrisés en zone ANRU (zones de renouvellement urbain), éligibles au PSLA, au PTZ (Prêt à taux zéro). Membre actif du réseau national Procivis, Pierre Passion, est le seul promoteur privé à ne distribuer aucun dividende, ce qui a l'avantage de pouvoir financer une démarche volontariste d'amélioration de l'habitat local. Celle-ci est concrétisée par les Missions Sociales, dont l'une d'elles porte sur l'accession sociale à la propriété. Grâce aux dividendes générés, Pierre Passion propose un abondement du PTZ pour faciliter l'accession à la propriété des ménages modestes dans le cadre du PSLA. ■

EN BREF

***SELON L'OBSERVER**, observatoire du marché du logement neuf, le Sicoval traverse une période sans précédent, marquée par des mises en vente, des ventes et un stock en net repli. Après une année 2019 sous le signe de record en termes de ventes - 600 logements - les trois premiers trimestres de 2020 connaissent un repli historique de l'activité de la promotion neuve puisque le marché n'a pas été alimenté, aucun logement n'ayant été lancé à la commercialisation au 3ème trimestre 2020. Cette situation rend l'offre disponible, soit 180 logements, encore plus précieuse. Le faible niveau des mises en vente entraîne une réduction du stock, sans que pour l'instant, cela ait eu un effet sur les prix puisque ces derniers restent stables.*

LE SUD/EST TOULOUSAIN

CONNEXION ET CADRE DE VIE

Si la charte d'aménagement du territoire prévoit de réserver 66 % aux espaces naturels, ou dédiés aux activités agricoles, aux loisirs ou aux sports, ceci implique une stricte maîtrise de l'urbanisation et de la construction. Dans ce contexte, il reste nécessaire d'orienter une offre résidentielle susceptible de répondre, de manière rationnelle, à la demande. Ainsi le PLH 2017-2022, fixe un objectif de 1 000 logements autorisés en moyenne par an, soit un potentiel de 6 000 logements sur six ans. Dans ce contexte, 80 % des logements seront construits en Ville Intense Nord et Sud tandis que le solde sera réalisé dans les communes « à développement mesuré ». La Ville Intense Nord prévoit de produire 4 300 nouveaux logements pendant la période du PLH, notamment grâce à l'amélioration de la desserte avec le projet de 3ème ligne de métro et le prolongement de la ligne B jusqu'à l'INPT, à Labège. La desserte de Labège par la future ligne de métro Toulouse Aerospace Express (TAE) et de Ramonville-Saint-Agne par sa connexion à la ligne B est une exigence pour l'avenir du territoire : elle améliorera la qualité de vie quotidienne des habitants et favorisera le développement de l'aire métropolitaine. La Ville Intense Sud n'est pas en reste puisque le PLH prévoit que les trois communes concernées devront produire au total 600 logements.
Pour réduire la consommation foncière, la démarche Bimby est intégrée dans le PLH. Après une première expérience sur la commune de Vigoulet-Auzil d'autres projets voient le jour à Baziège et à Escalquens. Le Sicoval promeut cette densification en douceur qui repose sur le concept de densification des zones pavillonnaires avec le redécoupage des parcelles bâties. L'une des autres priorités du PLH repose sur la mixité de logements, et dans ce domaine, l'accession sociale représente un minimum de 20 % de la production, ceci afin d'accueillir une population d'actifs et de primo-accédants.

DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Avec Maragon-Floralies, sur les coteaux dominant le centre-ville de Ramonville-Saint-Agne, cette opération au long cours, confiée au groupe des Chalets, d'une rénovation de copropriété dégradée, comprend à terme la réalisation de 311 logements, dont 140 logements en accession sociale à la propriété, avec un programme d'habitat participatif.
Tandis qu'avec les Terrasses de Maragon, le groupe des Chalets livre 25 logements en PSLA fin 2020, il lance de nouvelles commercialisations. La dernière en date, la Résidence Les Hauts de Maragon, dans l'écoquartier est perchée sur les hauteurs. La Résidence comprend 12 logements neufs, du 3 au 4 pièces. Les appartements sont agencés dawns un immeuble sur 3 étages (R+3) et commercialisés via le dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS), pour une livraison du programme prévue au 3ème trimestre 2022.
À Castanet Tolosan, « Quartier durable » est pensé afin que ce quartier durable et plus largement la commune de Castanet soient reliés directement en bus au terminus du métro de Labège. Ce sont 20 % de logements sociaux qui sont prévus et 20 % en accession sociale à la propriété, avec une mixité générationnelle

GREEN-CITY - PATIO 47 - CASTANET TOLOSAN

comprenant une typologie des logements allant du T1 jusqu'au T6 pour accueillir tous les publics.
Cet écoquartier sera structuré par un boulevard urbain, l'artère principal du projet qui permettra la liaison entre les RD 813 et 79 sans devoir passer par le centre de Castanet-Tolosan. De plus, un réseau cyclopestre sera intégré aux trames vertes et bleues, pour plus de 4 km de pistes mixtes).
La création des logements sera liée à celle d'ilots d'habitation afin d'assurer le bioclimatique des bâtiments par une orientation pertinente. Les 1 800 logements qui verront le jour seront phasés d'ici 2030 et sur les 35 ha, 40 % seront consacrés aux espaces verts.
C'est sur la commune que Green City réalise le lancement commercial de la résidence Patio 47, composée de 2 bâtiments avec, au centre, un espace commun végétalisé. Les 47 logements, du 2 au 4 pièces, seront livrés à partir du 2ème semestre 2022. Avec la résidence Casta Nova, Urbis livrera au 2ème trimestre 2021 un programme de logements neufs, en investissement ou en accession, du 2 au 4 pièces, dans le quartier du Broc, à seulement 300 m de la mairie.
Au 3ème trimestre 2021, c'est Sogeprom qui aura livré les 37 appartements de City'Life, du studio au 3 pièces, avec terrasse, jardin privatif ou balcon, et des logements en double expositions ou surfaces traversantes.

La Zac Tubard s'achève sur une superficie globale de 362 hectares avec un total de 924 logements

Au 3ème trimestre 2021 le Groupe des Chalets réceptionnera la résidence l'Encolla, 46 logements, du 2 au 4 pièces, répartis sur 4 étages, dans le cadre du PSLA, avec, par exemple, un 2 pièces à partir de 126 000 €. Situé en coeur de ville, dans le prolongement du renouvellement urbain, ce programme complète une offre déjà diversifiée.
Proche de l'agglomération du Sicoval, Saint-Orens-de-Gameville, entre Labège et Lauzerville, la Zac Tubard s'achève sur une superficie globale de 36,2 hectares avec un total de 924 logements. Dans le futur écoquartier de « L'Orée du Bois », la résidence Toscani, réalisée par Crédit Agricole Immobilier, en copromotion avec Promomidi, propose des appartements du 2 au 5 pièces à double ou triple exposition, pour une livraison attendue à partir du second semestre 2022.

BRÈVE

ANGELOTTI GROUPE IMMOBILIER
Les Balcons de Pech-David (Toulouse)

Au sud de Toulouse, c'est dans le quartier de Pouvourville, proche du complexe universitaire de Rangueil et des principaux bassins d'emploi toulousains et néanmoins dans un environnement verdoyant que prend place cette résidence de 33 logements, du 2 au 4 pièces, de 219 000 € à 529 000 €, pour une livraison à partir du 2ème trimestre 2023.

MURET- © Agence Bab

LE MURETAIN, AU SUD DE TOULOUSE

Le Sud de Toulouse reste un pôle majeur de la métropole, fortifié par les 26 communes de l'agglomération du Muretain.

Le territoire du Muretain s'est élargi depuis 2017 à de nouvelles communes comme Frouzins, Seysses, Roques/Garonne, Lamasquère, mais aussi Sabonnères, Bragayrac, Saint-Thomas, Saiguède, Empeaux ou encore Bonrepos-sur-Aussonnelle. Désormais, le périmètre de cette communauté d'agglomération au sud de Toulouse compte plus de 120 000 habitants. Particularité de ce territoire : il échappe au phénomène de banalisation et d'uniformisation, conséquence habituelle de la péri-urbanisation. Le développement économique et démographique respecte les paysages existants grâce à une imbrication d'espaces urbanisés, agricoles et une nature préservée en bord d'Ariège et de Garonne.
Certes, ce secteur ne présente pas d'homogénéité en termes d'habitat entre les territoires ruraux comme Labarthe-sur-Lèze et les communes urbanisées au contact de Toulouse comme Portet-sur-Garonne ou de Muret qui bénéficie d'un accès privilégié par l'A64 ou la N117, sans parler du réseau Tisséo (Lignes 58 et 117) ou encore du train qui n'est qu'à 20 mn de

Toulouse. Or, la population du Muretain ne cesse de croître naturellement et il est devenu l'un des territoires d'accueil stratégiques de la métropole toulousaine.

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE

Le tissu économique est dynamique avec 30 000 emplois de salariés privés, dont 3 000 emplois créés au cours de la dernière décennie. Avec 1 600 nouveaux habitants par an et plus de 700 ha d'activités, le Muretain est actif et attractif d'autant qu'il présente un atout d'accessibilité incontestable : l'aéroport de Toulouse Blagnac à 30 mn, un aérodrome, trois accès par voies rapides et 4 gares ferroviaires. Les communes ont donc rapidement pris conscience qu'il ne s'agissait pas seulement de s'ouvrir à une nouvelle population, mais qu'il convenait d'organiser, d'orienter et de maîtriser l'espace pour être en mesure d'accueillir la population nouvelle dans de bonnes conditions.
Le lien entre la Commune d'Agglomération du Muretain et celle de Toulouse Métropole est une réalité : ainsi, 21 % des actifs travaillant sur le Muretain sont originaires du territoire toulousain, tout comme 61 % des nouveaux ménages.

21 % des actifs travaillant sur le Muretain sont originaires du territoire toulousain

AFC PROMOTION - RES'PYR - MURET

DES LOGEMENTS NEUFS

À Muret, l'élaboration du projet Muret 2025 se poursuit, comme par exemple avec l'aménagement des Portes des Pyrénées, où AFC promotion est présent. C'est le cas avec son dernier projet, la résidence Res'pyr, avec des appartements allant du T2 au T4, chaque logement étant doté d'une belle terrasse allant jusqu'à 25 m². Res'pyr dispose d'une vue sur la chaîne des Pyrénées. La livraison est attendue au 4ème trimestre 2021. Nichée entre les vallées de l'Ariège et de la Garonne, Eaunes est située à moins de 24 km de Toulouse. Grâce à sa position stratégique, elle bénéficie de la dynamique du sud de la métropole toulousaine : pôles commerciaux de Roques et de Portet-sur-Garonne et la commune de Muret à 6 km, 4ème ville du département, constituant un bassin majeur d'emplois. Green City vient de lancer La résidence Le Rialto, située avenue de la Mairie au cœur de Eaunes composé de 2 bâtiments de faible hauteur implantés aux extrémités de la parcelle permettant ainsi de créer un espace central végétalisé et arboré. Les toitures sont recouvertes de tuiles canal tandis que les façades conjuguent enduits de teinte pierre claire et brique rouge. Les 57 logements, du studio au 3 pièces, seront livrés à partir du 1er trimestre 2023.

À Frouzins, à seulement 20 mn de Toulouse, Green City propose l'Aiguillon, une résidence proche de la réserve naturelle de Bordeneuve et du coeur de ville de Frouzins, à proximité des commerces. Constituée d'un bâtiment d'un étage bordé d'espaces verts, elle compte seulement 15 logements de 2 et 3 pièces et offre un environnement préservé à ses résidents. La livraison est attendue à partir du 2ème semestre 2021. Marignan va également commercialiser une nouvelle résidence sur la commune en cette fin d'année pour un ensemble de 16 maisons en pleine propriété disposant de 2 ou 3 chambres. L'atout de la commune est de pouvoir proposer une offre scolaire complète de l'école maternelle au collège, à seulement 500 m de la résidence. Les logements sont proposés à partir de 230 000 € avec parking ou garage.
Labarthe/Lèze est située à moins de 15 km de Toulouse et c'est ici que Green City commercialise Le Madison, Composée de 2 commerces en rez-de-chaussée et de 43 logements T2 et T3, la résidence Le Madison, 43 logements du 2 au 3 pièces, pour une livraison attendue au 2ème semestre 2022. Les façades conjuguent enduits de ton clair et brique rouge, les terrasses sont équipées de garde-corps en verre opalescent et de brise-vues métalliques. ■

Cyrille Thonnelier
Directeur Général
Midi-Pyrénées Nexity

DES LOGEMENTS TRÈS DIVERSIFIÉS

Nexity, plateforme de services immobiliers, est implantée en Midi-Pyrénées depuis plus de 20 ans. Nexity accompagne le dynamisme et la transformation de la Métropole toulousaine ainsi que toutes les communes de la région Occitanie Midi-Pyrénées. Nous travaillons en étroite collaboration avec les collectivités et privilégions, sur le terrain, la qualité de l'écoute, en mettant en commun toutes nos expertises afin de proposer des projets utiles, désirables et abordables qui répondent aux besoins de la ville dans toute sa diversité générationnelle et sociale, de ses habitants et de ses entreprises et ses commerces.
Nexity regroupe tous les métiers et services de l'immobilier : prospection foncière et développement, conception, promotion, réalisation de lotissements, de maisons individuelles, de collectifs, d'aménagements urbains, transaction dans l'ancien et dans le neuf, administration de biens, gestion locative et syndic, exploitation de résidences, étudiants, intergénérationnelles et séniors.
Dans le résidentiel neuf, nous proposons donc des logements très diversifiés : résidences services séniors avec notre exploitant Nexity Domitys, résidences étudiants avec Nexity Studéa, maisons individuelles groupées, logements collectifs en accession libre, à des investisseurs ou acquéreurs en résidence principale, logements à prix maitrisés, logements en TVA réduite à 5,5% en quartiers de renouvellement urbain, ventes à nos partenaires bailleurs sociaux de résidences sociales et intergénérationnelles.
Si vous souhaitez nous rencontrer, notre siège est à Toulouse (Métro Borderouge) et nous avons aussi de nombreuses agences dans la région :

- 10, Boulevard Lazare Carnot, 31000 Toulouse
- 18, Rue Ozenne, 31000 Toulouse
- 16, Allée du Rouergue, 31770 Colomiers
- 16, Grande Rue Saint-Michel, 31400 Toulouse,
- 01, Boulevard de la Liberté, 47000 Agen ■

ÉTABLIR SON BUDGET,
TEMPÉRAMENT CIGALE OU FOURMIS ?

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget vous disposez afin de déterminer le type de logement neuf que vous pourrez acheter. Il vous faut donc commencer par établir un plan de financement.

Vous connaîtrez ainsi le montant des fonds dont vous pourrez disposer afin de déterminer le montant possible de l'opération. Il vous restera alors à faire le tour des banques pour obtenir un crédit sur mesure. Ne pas hésiter à mettre les banques en concurrence et également à consulter les courtiers qui ont pignon sur rue dans votre zone géographique et qui seront en mesure de répondre à bien des questions et vous apporter les solutions. Une question cruciale qui vous permettra également de définir votre quartier ou secteur de l'agglomération qui vous sera le plus accessible.

VOTRE CAPACITÉ D'ENDETTEMENT

Réalisez en tout premier lieu l'inventaire de vos économies. Il vous est impératif de déterminer votre capacité de remboursement avant d'envisager le moindre projet immobilier. Listez d'un côté l'ensemble de vos ressources et de l'autre vos dépenses et charges. Vous évaluerez ainsi le montant maximal que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement.
La règle d'or consiste à respecter votre capacité d'endettement qui ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus. Au-delà, il y a risque de surendettement…
Une précaution importante à prendre en considération est d'éviter d'avoir des comptes trop souvent à découvert. Vous devez montrer votre profil bancaire sous son meilleur jour. Votre banquier étudiera l'historique de votre compte bancaire pour connaître votre comportement face à la gestion de vos revenus. Les banquiers n'étant pas des mécènes, ils privilégieront toujours des candidats à l'accession « fourmis » plutôt que « cigale » !

LA PANOPLIE DES PRÊTS, LES DIFFÉRENTS CRÉDITS

Acheter ou faire construire votre logement nécessite le plus souvent de recouvrir à l'emprunt.
Emprunter est un acte lourd qui peux engager la famille jusqu'à vingt-cinq ans. On notera que généralement les crédits immobilier courrent sur des durées allant de 15 à 20 ans. Il ne faut pourtant pas s'en effrayer outre mesure car selon la devise des financiers "Emprunter, c'est s'enrichir"!... à condition que l'accession à la propriété ne se transforme pas en une insurmontable contrainte.
Outre les prêts bonifiés par l'État, les prêts réglementés, les banques nous proposent aujourd'hui des formules variées et adaptées à votre cas.
Aussi, cela vaut-il la peine de comparer les offres des différents établissements en tenant compte des suppléments divers comme les frais de dossiers, les assurances obligatoires, les frais de garantie qui alourdissent souvent les taux de remboursement alléchants.
Au-delà des taux affichés, il faut négocier avec l'établissement prêteur qui peut accorder un taux plus avantageux en fonction de la situation personnelle de l'emprunteur et de la sécurité financière qu'il représente. J'achète mon Premier Logement Neuf vous présente les principaux prêts immobiliers. L'acquisition d'un logement (construction ou achat) nécessite un montage financier qui se compose le plus souvent d'un apport personnel, d'un prêt principal et d'un ou de plusieurs prêts complémentaires.
Le choix du type de prêt sera fonction du niveau des revenus et de la situation professionnelle et familiale des futurs accédants. Le coût du logement conditionnera également le choix du type de prêt.

Comparer les offres des différents établissements en tenant compte des suppléments divers

L'APPORT PERSONNEL

Qu'il s'agisse d'acquérir un logement, de le faire construire ou d'y réaliser des travaux importants, l'appel à l'emprunt est souvent indispensable.
Mais, dans la plupart des cas, un apport personnel est exigé. Il variera en fonction des règles propres à chaque banque ou à chaque établissement financier. Plus l'apport sera important et plus la durée sera courte, plus les taux d'intérêts

seront attractifs. Il convient de rappeler que depuis le début de l'année 2020 les conditions d'apports se sont légèrement durcies selon les banques. Constituer cet apport pose souvent des problèmes ardus si l'épargne personnelle est insuffisante.
Celle-ci peut être complétée par certains prêts déterminés. L'intérêt de l'emprunteur est toujours d'avoir l'apport personnel maximum afin de limiter l'importance d'un éventuel emprunt bancaire toujours plus onéreux que les prêts à caractère "social".
Faites le compte de la somme que vous pourrez investir dans votre projet sans emprunter. Vos économies constituent votre apport personnel. N'hésitez pas non plus à solliciter votre famille proche. Votre vieille Tante et marraine à Grenade, votre oncle veuf si sympathique et propriétaire terrien à Cugnaux, Etc.). Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.
Parmi les prêts constitutifs de l'apport personnel, citons le PTZ (Prêt à Taux Zéro), l'épargne-logement, le prêt Action Logement (ex 1 % Logement), les prêts aux fonctionnaires (Crédit Social des Fonctionnaires), les prêts éventuels consentis par les communes, département, région, etc..

LE PTZ OU PRÊT À TAUX ZÉRO

Il importe que le candidat soit éligible, c'est-à-dire qu'il n'ait pas été propriétaire de son logement principal durant les deux dernières

À SAVOIR

LE PRÊT À TAUX ZÉRO

Le PTZ peut également financer la construction ou l'achat simultané de dépendances (garage, place de parking, ...).
Le PTZ peut être accordé pour un achat dans le cadre d'un bail réel solidaire (dans le cadre d'un OFS).

PTZ+
0%
Prêt à taux zéro +

Coût total de l'opération retenu pour le PTZ			
Nombre d'occupants du logement	En zone B1	En zone B2	En zone C
1	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 et plus	311 000 €	253 000 €	230 000 €

Montant maximum du PTZ selon le nombre d'habitants en B1	
Nombre d'occupants du logement	Zone B1
1	54 000 €
2	75 600 €
3	92 000 €
4	108 000 €
5 et plus	124 400 €

Plafonds de revenus (en €)*	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Célibataire	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
Couple avec 2 enfants	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €

* Inchangés en 2019

Quotités de prêt selon nature de l'opération	Zone A et B1	Zone B2 et C
Logement neuf	40 %	20 %
Logement ancien (hors vente parc social)	Non éligible	40 %

années précédant sa demande. Le propriétaire doit en outre l'occuper au minimum huit mois par an. Il existe des exceptions à cette condition : titulaire de carte d'invalidité, bénéficiaire de l'allocation adultes handicapés ou d'éducation de l'enfant handicapé, ou encore victime d'une catastrophe qui a rendu le logement insalubre.
Le PTZ offre des conditions avantageuses mais qui diffèrent selon les zones : il finance jusqu'à 40 % de l'achat du bien immobilier, mais avec des situations diverses et jusqu'à 10 % dans le cas de l'achat d'un logement social et 20 % pour les logements neufs en B2 et C.
Le coût total de l'opération se compose notamment du coût de la construction ou de l'achat du logement ainsi que des honoraires de négociation. Le coût total de l'opération pris en compte pour le PTZ exclut les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement. Le coût total (TTC) de l'opération pris en compte pour le PTZ est plafonné et dépend de la localisation du logement et le nombre de personnes qui vont y habiter.
Évidemment, le PTZ est un prêt complémentaire et ne peut pas permettre de financer la totalité de son logement. Il peut donc être complété par un plusieurs prêts, dont le prêt d'accession sociale (PAS), le prêt conventionné, un prêt immobilier bancaire, un prêt épargne logement… mais aussi, dans certains cas, par le nouveau Prêt à accession toulousain (PAT).
Par ailleurs, il est compatible avec le PSLA, ce qui constitue un atout de taille au regard du prix des logements entrant dans le cadre de ce dispositif.

L'ÉPARGNE LOGEMENT

L'épargne logement a pour objet de favoriser l'épargne en vue de l'obtention d'un prêt immobilier et de permettre ainsi la réalisation d'un projet d'achat ou de construction d'un logement, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou d'une résidence secondaire, à la condition que cette dernière soit neuve. L'achat d'une résidence secondaire ancienne n'est pas permise. Les constructions de taux proposées aujourd'hui pour les prêts issus des Comptes ou Plans d'Épargne Logement sont très nettement supérieures à celles des prêts bancaires actuels et rendent totalement inintéressante leur utilisation.

LE PRÊT ACCESSION ACTION LOGEMENT

LES BÉNÉFICIAIRES :

Les salariés des entreprises du secteur privé non agricoles de 10 salariés et plus quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail (des critères « employeur » pour l'éligibilité du prêt peuvent être fixés). Ressources N-2 < aux plafonds PLI (dérogations possibles)

LES CONDITIONS :

Prêt pour l'achat de la résidence principale qui finance la construction, l'acquisition d'un bien immobilier, avec ou sans travaux, y compris l'accession sociale à la propriété (vente HLM, Bail Réel Solidaire, Levée d'option en PSLA)

- dans l'ancien sans travaux avec un DPE compris entre A et E
- dans le neuf avec des conditions de performance énergétique RT 2012

Le prêt accession logement est accordé pour un achat dans le neuf ou l'ancien sous conditions

Dans le cadre de l'achat d'un logement avec travaux, si le DPE n'est pas classé en E alors le programme de travaux présenté par le demandeur devra permettre de transformer la classe énergétique du logement en E au minimum.

LES CARACTÉRISTIQUES :

Montant : 40 000 € dans la limite de 40% du coût de l'opération quelle que soit la zone géographique. Pour la vente HLM, le montant maximum est de 40 000 € sans plafonnement. Durée de remboursement libre dans la limite de 25 ans

PRÊT IMMOBILIER 0,5% HORS ASSURANCE

Assurance Décès - PTIA - ITT obligatoire à charge du bénéficiaire. Taux assurance variable en fonction âge de l'emprunteur. Un seul prêt par ménage.

LE CRÉDIT-RELAIS

Entre également dans l'apport personnel, la valeur d'un patrimoine immobilier que l'on possède et que l'on souhaite vendre pour acquérir un nouveau logement. Le plus souvent, la vente de l'habitation et l'achat de la nouvelle ne coïncident pas. Il devient alors nécessaire de solliciter un crédit-relais. Les crédits-relais sont des prêts à court terme (maximum 2 ans) qui peuvent être consentis dans l'attente de la vente du précédent logement. Les établissements bancaires proposent toute une gamme de produits pour passer ce cap. La concurrence est forte dans ce domaine et vous aurez intérêt à vous informer auprès de nombreux organismes financiers, afin de comparer les conditions des uns et des autres avant de faire un choix. ■

LE CHIFFRE

40 000€

Dans la limite de 40% du coût de l'opération

https://www.actionlogement.fr/j-ai-un-projet-d-achat-je-souhaite-etre-contacte

LES PRÊTS RÉGLEMENTÉS,
CHOISIR LE PLUS ADAPTÉ

Une fois constitué l'apport personnel, il reste à trouver le prêt principal le plus performant. Les prêts réglementés présentent un énorme avantage pour les petits budgets : ils ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement (A.P.L.).

LES PRÊTS CONVENTIONNÉS

Les prêts conventionnés sont accordés sans aucune condition de ressources. Toutefois l'emprunteur dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond réglementaire, bénéficie d'un prêt conventionné spécifique, garantie par l'Etat et consenti à un taux privilégié. Hormis cela, ce prêt appelé « Prêt d'accession sociale » (P.A.S.) possède par ailleurs les mêmes caractéristiques que les autres prêts conventionnés. Vous pouvez obtenir votre prêt conventionné auprès d'un établissement financier ayant passé des accords avec l'état. Il peut être opportun de consulter plusieurs banques car les taux d'intérêts peuvent être différent dans la limite du plafond autorisé.

LES OPÉRATIONS POSSIBLES

Les prêts conventionnés permettent de financer les différentes opérations suivantes :

- construction d'une maison individuelle : une partie du prêt peut-être utilisée pour financer l'acquisition du terrain sous conditions.
- acquisition d'un logement neuf construit par un promoteur : il peut s'agir d'un appartement ou d'une maison en habitat groupé.
- acquisition d'un logement existant, que ce soit un appartement ou une maison individuelle, éventuellement avec son terrain avec, le cas échéant, la réalisation de travaux d'amélioration.

- achat d'un logement existant et réalisation de travaux pour faire des économies d'énergie, pour l'agrandir (par extension ou par surélévation) ou pour transformer en logement un local qui n'était pas destiné à l'habitation. Le montant des travaux doit au moins être égal à 4 000 €.

Les prêts conventionnés ne sont accordés que pour l'acquisition ou la construction de logements destinés à servir de résidence principale à l'acquéreur (ou à ses enfants ou descendants, ou à ceux de son conjoint) ou encore à un locataire qui s'y installe.

CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS CONVENTIONNÉS

MONTANT PLAFOND

Le montant du prêt conventionné ne peut dépasser 90 % du prix de revient final de la construction ou de l'acquisition (TTC).

DURÉE DU PRÊT

La durée de remboursement peut varier de 5 à 30 ans. Le contrat de prêt peut prévoir de modifier cette durée pour, soit l'allonger pour prolonger sa durée dans un maximum de 35 ans, soit en réduire sa durée.

TAUX D'INTÉRÊT

Le taux d'intérêt fixé par l'établissement de prêt ne doit pas dépasser le taux maximum prévu.

LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE

Le prêt d'accession sociale (PAS) est un prêt immobilier accordé aux personnes ayant des revenus modestes.
Il doit servir à devenir propriétaire de sa résidence principale (en l'achetant ou en la faisant construire) ou à y réaliser des travaux (par exemple, travaux d'adaptation au handicap). Pour y avoir droit, il faut remplir des conditions de revenu, qui varient selon la localisation du logement concerné et le nombre d'occupants. Le taux d'intérêt du PAS est plafonné.
Le prêt peut notamment servir à financer les opérations suivantes :

- Achat d'un terrain et construction d'un logement sur ce terrain
- Achat d'un logement neuf

Le taux d'intérêt fixé par l'établissement de prêt ne doit pas dépasser le taux maximum prévu.

- Achat d'un logement ancien et travaux d'amélioration si nécessaire
- Travaux dans un logement existant pour faire des économies d'énergie, pour l'agrandir (par extension ou par surélévation) ou pour transformer en logement un local qui n'était pas destiné à l'habitation. Le montant des travaux doit au moins être égal à 4 000 €.

Le logement doit devenir la résidence principale de l'emprunteur au plus tard 1 an après la fin des travaux ou l'achat. Ce délai peut être reporté à 6 ans maximum si les 2 conditions suivantes sont réunies :

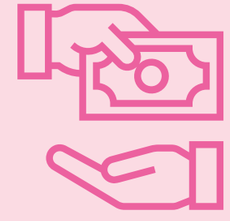
- Le logement sera occupé par l'emprunteur à partir de la date de son départ à la retraite
- Le logement est mis en location jusqu'à cette date en respectant des règles spécifiques.

Pour qu'un logement soit considéré comme une résidence principale, il faut l'occuper au moins 8 mois par an.
Les exceptions suivantes sont admises :

- Cas de force majeure
- Raison de santé
- Obligation liée à votre activité professionnelle (déplacements réguliers, logement de fonction, ...)
- Mise en location dans le respect des conditions prévues ■

À SAVOIR
LES PRÊTS

Lorsque le prêt finance des travaux ceux-ci doivent être achevés dans le délai de remboursement du prêt. Il est possible de demander un allongement de délai pour les travaux dans certaines situations. ■



COMPARAISON DES DIFFÉRENTS PRÊTS RÉGLEMENTÉS					
TABLEAU COMPARATIF DES DIFFÉRENTS PRÊTS RÉGLEMENTÉS					
	Prêt à taux zéro (PTZ)	Prêt accession sociale (PAS)	Prêt conventionné	Prêt épargne logement	Prêt Action Logement
Conditions d'accès	Ressources inférieures à un certain plafond	Ressources inférieures à un certain plafond	Sans conditions de ressources	Être titulaire d'un Plan épargne logement	Être salarié d'une entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus
Pour quel types de dépenses ?	• Achat ou construction d'un logement neuf en tant que résidence principale • Achat et réhabilitation d'un logement ancien (uniquement dans une commune située en zone B2 ou C)	• Achat ou construction d'une résidence principale • Travaux dans le logement occupé	• Achat ou construction d'une résidence principale • Travaux dans le logement occupé	• Achat ou construction d'une résidence principale • Travaux dans la résidence principale	• Achat ou construction d'une résidence principale • Achat d'un logement ancien avec ou sans travaux • Agrandissement
Durée	20 à 25 ans (période de différé puis période de remboursement du prêt)	Entre 5 et 30 ans	Entre 5 et 35 ans	2 à 15 ans	Libre, dans la limite de 25 ans
Montant minimum	-	4 000 €	4 000 €	-	
Montant maximum	Entre 20 et 40 % du coût total de l'opération selon la nature du logement et sa situation géographique	Jusqu'à 100 % du coût de l'opération	Jusqu'à 100 % du coût de l'opération	92 000 €	40 % du coût total de l'opération (sauf vente HLM) dans la limite de 40 000 € (20 000 € pour les travaux d'agrandissement ou de mise en conformité)
Taux d'intérêt	0 %	Fixe ou variable Plafonné entre 2,30 et 2,75 % selon la durée du prêtAttention : ces taux sont susceptibles d'évoluer en fonction du taux de référence publié par la SGFGAS.	Fixe ou variable Plafonné entre 2,30 et 2,75 % selon la durée du prêt Attention : ces taux sont susceptibles d'évoluer en fonction du taux de référence publié par la SGFGAS.	Dépend de la période à laquelle le PEL a été souscrit	0,5 %
Prêteur	Banque ayant signé une convention avec l'État	Banque ayant signé une convention avec l'État	Banque ayant signé une convention avec l'État	Banque	Action Logement
Principaux avantages	Absence de taux d'intérêt	Réduction de certains frais	Sans condition de ressources	Prime d'État	Taux d'intérêt avantageux
Cumulable avec d'autres prêts / aides ?	Oui	Non cumulable avec un prêt immobilier classique	Non cumulable avec un prêt immobilier classique	Oui	Oui

Source - https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/financement/prets-reglementes/

DIALOGUER AVEC SON BANQUIER

LES RÈGLES DU CRÉDIT IMMOBILIER

Quelques notions de vocabulaire technique vous seront utiles pour dialoguer avec votre banquier ou l'établissement de crédit.

EN PREMIER LIEU

Avant même d'aller voir les banquiers, pour pouvoir mieux juger de la qualité de leurs propositions et être plus sûrs de choisir la meilleure d'entre elles, il faut avoir un minimum de connaissances sur les mécanismes de l'emprunt. Qu'est-ce que le taux effectif global ? Comment choisir entre un prêt à taux fixe et un prêt à taux variable ou à taux révisable ? Entre un prêt avec différé d'amortissement, un prêt à annuités constantes et un prêt à remboursements progressifs ? Comment choisir la durée de chacun de vos différents prêts, ayant chacun des taux d'intérêts différents, de façon à payer le moins d'intérêts possibles tout en établissant un échéancier adapté à vos moyens ?
En connaissant quelques précisions techniques sur les mécanismes du crédit, vous serez en mesure de dialoguer avec votre interlocuteur financier, de mieux comprendre ses propositions et enfin, de poser les bonnes questions. De plus, vos capacités de compréhension vous permettront de sélectionner les meilleurs produits financiers et de vous bâtir un plan de financement adapté à votre situation financière.

Soyez prêt à dialoguer avec votre interlocuteur financier et comprenez ses propositions.

LEXIQUE DES TERMES FINANCIERS

CAPITAL

Appelé aussi nominal, le capital désigne la somme empruntée.
Le capital restant dû à un moment donné (que l'on a besoin de connaître notamment en cas de remboursement anticipé du prêt) correspond à la somme empruntée diminuée de la part de capital déjà remboursée dans le cadre des échéances antérieures. Pour connaître ce capital restant dû à un moment précis, il faut se reporter au tableau d'amortissement du prêt.

TABLEAU D'AMORTISSEMENT

Ce document qui doit vous être remis par le banquier rappelle d'une part, l'ensemble des caractéristiques du prêt : montant, durée, périodicité et nombre des échéances, type de prêt (à taux fixe ou à taux variable), à remboursements constants ou remboursements progressifs, avec franchise ou différé d'amortissement, taux d'intérêt et fournit, d'autre part, pour chacune de toutes les échéances prévues, le montant exact à verser, mais aussi toutes les

informations permettant de suivre l'évolution du remboursement.
C'est ainsi que l'on trouve généralement dans le tableau d'amortissement, à la suite du montant de chaque échéance :

- la part d'intérêts qui y est incluse ;
- la part correspondant au paiement des assurances ;
- le cumul des intérêts payés depuis la première échéance ;
- le solde du capital restant dû jusqu'à la fin du prêt.

Le tableau d'amortissement d'un prêt permet, par ailleurs, de connaître chaque année le montant des intérêts éventuellement déductibles des revenus ou des impôts.

TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL

Le taux annuel effectif global (TAEG), appelé jusqu'en 2016 taux effectif global (TEG), est le taux qui prend en compte la totalité des frais occasionnés par la souscription d'un prêt, à savoir :

- Intérêts bancaires
- Frais de dossier (payés à la banque)
- Frais payés ou dus à des intermédiaires intervenus dans l'octroi du prêt (courtier par exemple)
- Coût de l'assurance emprunteur
- Frais de garanties (hypothèque ou cautionnement)
- Frais d'évaluation du bien immobilier (payés à un agent immobilier)
- Tous les autres frais qui vous sont imposés pour l'obtention du crédit (ouverture d'un compte bancaire, ...).

À savoir : pour un prêt finançant l'achat d'un logement en l'état futur d'achèvement (Vefa), les intérêts intercalaires ne sont pas pris en compte dans le calcul du TAEG.

PRÊT À ÉCHÉANCES CONSTANTES

Un prêt à échéances constantes est un prêt ou chaque échéance sera strictement identique pendant toute la durée du prêt.

Il faut savoir que les échéances se composent d'une grande part d'intérêts et de peu d'amortissement du capital au début pour arriver progressivement à la situation inverse en fin de prêt.

PRÊT À TAUX FIXE

Le prêt le plus demandé par des générations d'emprunteurs est le prêt à taux fixe. Avec lui, tout est parfaitement orchestré depuis le départ. Comme son nom l'indique, son taux et ses mensualités restent constants d'un bout à l'autre de la période d'amortissement.
Seule marge de manœuvre, mais d'importance : de plus en plus d'établissements permettent à l'emprunteur de moduler lui-même ses échéances, de façon gratuite, passé un certain délai en fonction de ses possibilités ou de ses impératifs financiers du moment.

PRÊT À TAUX VARIABLE

Les prêts à taux variables (ou révisables) sont aux antipodes des crédits à taux fixe.
Avec eux, c'est l'aventure puisqu'ils varient en fonction de l'évolution de l'un de ces deux indices à court terme du loyer de l'argent : l'Euribor 3 mois ou 12 mois (taux interbancaire offert en Europe qui, depuis le 1er janvier 1999, remplace le Pibor ou Tiop.
Si ces indices augmentent, les mensualités ou la durée globale de l'emprunt suivent le même chemin, la réciproque étant également valable en cas de baisse. Proposés depuis toujours par les établissements financiers spécialisés les variables "purs" ont (re)gagné depuis quelques années, l'étal des banques généralistes grâce à la faiblesse historique des taux courts.
Point d'engouement toutefois du côté des emprunteurs, les craintes de dérapage du coût final du prêt, surtout sur de longues périodes, agissant comme de puissants garde-fous.
Une formule moins risquée de prêts à taux variable rencontre plus de succès : les variables dits "capés".
Leur principe repose sur un savant mélange de risques et de verrous de sécurité ou butoirs.
En effet, si leur taux d'intérêt est bel et bien variable en fonction d'un indice à court terme, les variations, surtout à la hausse, sont assorties de butoirs, rassurants, pour l'emprunteur.
D'une banque à l'autre, ces "caps" sont plus ou moins élevés. Ils varient, selon les établissements financiers.

LES FRAIS LIÉS AUX PRÊTS

LES FRAIS DE DOSSIER

Il s'agit de l'ensemble des sommes perçues par votre banque pour formaliser le traitement de votre dossier.

LES FRAIS DE GARANTIE LES FRAIS D'HYPOTHÈQUE

Pour se protéger des risques de défaillance des emprunteurs, les banques ont pour coutume de réclamer une garantie hypothécaire. Cette garantie qui nécessite la rédaction d'un acte devant notaire, donne à la banque le droit de revendre à son profit, le bien acquis afin de se rembourser en cas de défaillance de l'emprunteur. Du fait de l'intervention obligatoire d'un notaire, cette démarche entraine des frais.

LES ASSURANCES EMPRUNTEUR

Il est aujourd'hui tout à fait possible au moment de contractualiser un prêt de consulter une assurance qui n'est pas obligatoirement comme le prévoit la loi celle proposée par la banque. Il est même recommandé de faire jouer la concurrence.

L'ASSURANCE DÉCÈS-INVALIDITÉ-INCAPACITÉ DE TRAVAIL

En accordant un prêt immobilier, les banquiers s'entourent d'une double protection. Outre la constitution d'une hypothèque, garantie réelle qui leur permet de faire procéder à la vente du logement si l'emprunteur ne paie plus ses échéances, ils exigent une garantie personnelle qui leur assure de recouvrer les sommes prêtées en cas de décès, d'accident ou de maladie grave entraînant l'invalidité de leur client. A cet effet, le banquier souscrit auprès d'une compagnie d'assurance un contrat de groupe dont il est bénéficiaire et auquel adhère l'emprunteur.

LA GARANTIE DÉCÈS-INVALIDITÉ

En adhérant au contrat de groupe, l'emprunteur souscrit également une garantie invalidité, en complément de la garantie décès. La garantie invalidité ne couvre en principe que l'invalidité définitive et absolue (IAD). Il s'agit de l'invalidité de catégorie 3, selon les critères de la sécurité sociale, ce qui signifie l'impossibilité d'exercer une activité salariée et l'assistance permanente d'une tierce personne pour les actes de

la vie quotidienne. Certains assureurs y ajoutent parfois des conditions supplémentaires comme la perte de l'usage des deux membres inférieurs ou supérieurs.

LA GARANTIE INCAPACITÉ DE TRAVAIL

La distinction entre invalidité et incapacité n'est pas toujours très claire. En réalité, les définitions et les conditions de prise en charge sont assez similaires, à ceci près que l'incapacité, qu'elle soit totale ou partielle, a un caractère temporaire, alors que l'invalidité est permanente. Les contrats ont en commun de subordonner la prise en charge de l'assuré à l'impossibilité d'exercer une quelconque activité professionnelle rémunérée, même à temps partiel.

Si vous remplissez les conditions de prise en charge, l'assureur s'acquittera à votre place de tout ou partie des mensualités du prêt selon la quotité assurée et les conditions générales du contrat.

S'ASSURER DIFFÉREMMENT

Refusé, parce que vous avez dépassé la limite d'âge ou présentez un risque aggravé, comment faire pour s'assurer ? Ils existent des professionnels spécialisés dans l'assurance « à la carte ». Mais vous entrez alors dans la catégorie des contrats individuels, dont les primes fixées en fonction de chaque assuré sont révisables annuellement. Les primes peuvent s'avérer être très onéreuses puisqu'elles atteignent jusqu'à 4 fois le tarif de base.

À SAVOIR

GARANTIE ITT DE L'ASSURANCE DE PRÊT

- *Incapacité Temporaire de Travail*
- *Concerne l'impossibilité totale et continue d'exercer sa profession*
- *Obligatoire pour l'achat d'une résidence principale ou secondaire*
- *Facultative pour un investissement locatif*

L'ASSURANCE PERTE D'EMPLOI

Cette couverture est facultative, mais elle est dans les faits, de plus en plus fréquemment exigée par les banques pour l'obtention d'un prêt.
Il existe deux types d'assurance « perte d'emploi » :

- soit l'assureur prend en charge tout ou partie des mensualités de l'emprunteur pendant une période donnée (par exemple pendant 24 mois maximum) ;
- soit il se contente de reporter les sommes dues en fin de prêt.

En tout état de cause, l'assurance perte d'emploi n'assure jamais la prise en charge de tout le crédit résiduel. Par ailleurs, la prise en charge ne démarre, dans la majorité des contrats actuels, qu'après application d'un délai de carence ou d'une période de franchise, tant et si bien qu'il peut parfois s'écouler près d'un an avant que le souscripteur soit couvert par la garantie. Certains contrats ne prennent en charge les mensualités qu'à concurrence d'un certain plafond (50 % de la mensualité par exemple) et durant une période maximale variant selon les contrats de vingt-quatre à soixante-douze mois. Prenez donc connaissance, avant de vous engager, des contrats d'assurance proposés par votre banquier.

LES PRÊTS À ÉCHÉANCES MODULABLES

Inventés en 1994, ils répondent bien aux attentes actuelles des emprunteurs. À la demande du client, ils permettent d'augmenter ou de baisser le montant des mensualités, pour, par exemple, profiter d'une augmentation des revenus, ou au contraire, traverser une situation un peu difficile, avec, comme conséquence, la réduction ou l'allongement de la durée du crédit immobilier. Tous les établissements financiers et les banques proposent désormais cette souplesse, mais en exigeant parfois des contraintes assez strictes.
Les premières années, dans la plupart des produits, le client ne peut qu'augmenter éventuellement sa mensualité et se créer ainsi une réserve à la baisse, sans toutefois repasser au-dessous de son niveau initial. Certains prêts limitent le montant de la hausse et surtout de la baisse. Les banquiers ne veulent pas apparemment laisser une trop grande latitude à l'emprunteur de différer trop longtemps l'extinction de sa dette.
D'une certaine façon, ce type de prêt permet à l'emprunteur de piloter son crédit, de le personnaliser, de le gérer selon ses capacités et ses besoins du moment, à condition d'en maîtriser les subtilités.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Vous pouvez toujours rembourser avant la date prévue au contrat, la totalité ou seulement une partie du prêt. Mais le contrat peut vous interdire un remboursement inférieur ou égal à 10 % du prêt.
L'organisme prêteur, en cas de remboursement par anticipation, vous réclamera généralement une indemnité pour compenser son manque à gagner (perte d'intérêts).

DIFFICULTÉS JURIDIQUES

Pendant la construction de votre maison, des contestations peuvent s'élever sur l'interprétation d'une clause ou le respect des engagements pris par le professionnel (dépôt de bilan du constructeur par exemple, qui provoque l'arrêt des travaux).
Vous pouvez dans ce cas saisir le tribunal par l'intermédiaire d'un avocat qui pourra prononcer la suspension des remboursements des mensualités afférentes à votre contrat de prêt jusqu'au règlement du litige (article 20 de la loi du 13 juillet 1979).

Attention, cette disposition ne concerne pas les ventes, mais uniquement les contrats de construction et marchés de travaux privés ou contrats d'entreprise. De même, si après avoir commencé à rembourser votre prêt, vous éprouvez des difficultés financières consécutives à un licenciement ou à la maladie (arrêt de travail) ou encore une baisse de revenus, vous pouvez demander au Juge des Référés de vous accorder une suspension de vos remboursements pendant un délai qui ne pourra excéder deux ans (article 14 de la loi du 13 juillet 1979 et article 1244 du Code Civil). Attention aux impayés. Ils peuvent entraîner une saisie-immobilière et vous faire entrer dans la catégorie des « sinistrés du crédit immobilier ». Il faut toujours, en cas de non-paiement, négocier avec son banquier, afin de trouver un arrangement ou recourir à l'article 14 de la loi.

MAISONS INDIVIDUELLES,
LE CONTRAT DE CONSTRUCTION

On ne démontre plus la valeur ajoutée et l'attractivité de ce secteur qui bénéficie de Grand Parc Garonne, reconquête métropolitaine des bords du fleuve sur 32 kilomètres et sept communes.

LES GARANTIES ET PROTECTION DU CONTRAT DE CONSTRUCTION

1 - LA GARANTIE DE REMBOURSEMENT EN CAS DE VERSEMENT D'ACOMPTE :

Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3 % du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

2 - LA GARANTIE DE LIVRAISON À PRIX ET DÉLAIS CONVENUS :

Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».

C'est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus.

Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original. C'est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.

Qui ?
Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans…) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de l'Union des Maisons Françaises l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

Quoi ?
Le fait de posséder cette garantie signifie qu'un établissement de crédit, ou une compagnie d'assurance spécialement agréée à cet effet, se porte garant de votre constructeur et s'engage pour lui auprès de vous quoi qu'il advienne.

Comment ?
La garantie de livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas : Pour garantir le prix convenu en cas de défaillance du constructeur : votre maison sera terminée au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison. Pour garantir l'achèvement : en cas de défaillance du constructeur, liquidation judiciaire par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais.
Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur.
En cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat lorsque le retard excède 30 jours.

LES AUTRES GARANTIES ET ASSURANCES :

Les constructeurs membres de l'Union des Maisons Françaises, vous apportent la certitude qu'ils ont également toutes les garanties et assurances suivantes :

3 - LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT.

Si des désordres se révèlent dans la première année qui suit la réception, le constructeur s'engage à prendre en charge les travaux nécessaires.

MAISON IGC

4 - LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT.

Cette garantie couvre pendant deux ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction : robinetterie, portes intérieures, etc..

5 - LA GARANTIE DÉCENNALE.

Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre. Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

6 - L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE.

Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.
Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés.
En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

LES 10 AVANTAGES DU CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public. Le client n'a qu'un seul interlocuteur : le constructeur.
Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui signifiant le contrat signé, le client bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours durant lequel il peut se rétracter. Le contenu du contrat est contrôlé par le prêteur qui vérifie que toutes les clauses obligatoires y sont bien mentionnées.
Lors de la signature du contrat, le client connaît le coût total de son projet de construction. Ce prix est définitif, c'est à dire qu'il ne peut être modifié en cours de construction que d'un commun accord entre les parties.
Si un acompte est remis au constructeur lors de la signature du contrat, celui-ci doit souscrire une garantie de remboursement, qui prendra effet si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue. La révision du prix est encadrée puisque la loi fixe deux modalités de révision de prix en fonction de l'évolution de l'indice BT O1. Les paiements sont réglementés. En effet, la loi fixe le pourcentage maximum du prix convenu pouvant être exigé par le constructeur à chaque stade de construction. Le constructeur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de construction dans un délai fixé au contrat. En cas de retard, il est tenu de verser des pénalités de retard.
Une fois le chantier ouvert, le client est assuré qu'en cas de défaillance du constructeur, sa maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

A QUI S'ADRESSE CE CONTRAT ?

Selon l'article L231_1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec

MAISON CONCEPTUALYS

le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle. Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même partielle, des travaux à un même professionnel.

QUEL EST L'INTÉRÊT DE SIGNER UN TEL CONTRAT ?

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont impératives. Cette loi comprend de nombreuses dispositions en faveur des accédants à la propriété d'une maison individuelle et les protège ainsi de manière efficace.
Cette protection est assurée par une réglementation impérative du contenu du contrat et du déroulement de l'opération de construction.

LE CONTRAT EST-IL DÉFINITIF DÈS SA SIGNATURE ?

Une fois le contrat signé, le constructeur doit l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage accompagné d'une notice descriptive, des plans et d'une notice d'information. À compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée, le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours.

QUE RECOUVRE LE PRIX MENTIONNÉ DANS LE CONTRAT ?

Le contrat mentionne le coût global de la construction à réaliser en distinguant : d'une part le prix convenu, qui englobe les travaux devant être réalisés par le constructeur et les prestations à sa charge tels que l'élaboration du dossier de permis de construire, le coût de la garantie de livraison, et d'autre part le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est éventuellement réservé l'exécution.

Ainsi, au jour de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée. Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.

LE PRIX CONVENU PEUT-IL ÊTRE RÉVISÉ ?

Le prix convenu est forfaitaire et définitif. Ce prix peut être révisé selon des modalités très précises d'après la variation de l'indice BTO1.

A QUEL MOMENT S'EFFECTUE LE PAIEMENT DU PRIX ?

Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux d'après une grille précise et réglementée.
Si le constructeur a souscrit une garantie de remboursement, il peut demander le paiement de 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du permis de construire.
L'échelonnement du prix est ensuite le suivant :

- 15 % à l'ouverture du chantier ;
- 25 % à l'achèvement des fondations ;
- 40 % à l'achèvement des murs ;
- 60 % à la mise hors d'eau ;
- 75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Le solde du prix est également payable dans des conditions réglementées.

SOUS QUEL DÉLAI LE CONSTRUCTEUR DOIT-IL RÉALISER LES TRAVAUX ?

Le contrat de construction de maison individuelle indique obligatoirement sous quel délai le constructeur doit, à compter de l'ouverture du chantier, réaliser l'ensemble des travaux de construction et procéder à la réception de la maison.

À défaut de respecter ce délai, le constructeur est tenu de verser des pénalités de retard, dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000ème du prix convenu par jour de retard.

QUE COUVRE LA GARANTIE DE LIVRAISON ?

Avant de commencer les travaux, le constructeur doit au préalable avoir obtenu auprès d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délai convenus.
Cette garantie a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre la défaillance du constructeur en cours de construction, puisque le garant a dans ce cas l'obligation :

- de terminer la construction conformément aux termes du contrat de construction de maison individuelle,
- de verser les pénalités dues au maître de l'ouvrage en cas de retard de livraison,
- de supporter le coût du dépassement du prix convenu, s'ils excèdent 5 % du prix initial. ■

(Source : LCA-FFB)

Édition Toulouse 2021 éditée par la société
Les Éditions Immobilières du Sud
25, avenue de Casselardit - 31300 Toulouse
Numéro NAF 5813Z.

Directeur des éditions : Christophe Combe
05 61 16 80 90 / combe-ime@orange.fr

Fabrication, infographie : Agence Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
p.couchy@agencebab.com

Rédaction :
Christophe Combe / Laurent Duguet / Lucie Montagne
Impression : Imprimerie spéciale du journal

Crédit photos : DR, Bienvenue à Bord, IME, Photo C.Picci, Lydie Lecarpentier, mairies de Toulouse, Patrice Nin, Blagnac, Muret, Sicoval, Oppidéa

Toute reproduction, même partielle, de cette publication est interdite, sans l'accord exprès de l'éditeur conformément à la loi du 11 mars 1957 sur la protection des droits d'auteur. L'éditeur n'engage pas sa responsabilité pour l'ensemble des éléments rédactionnels de cet ouvrage. Ne pas jeter sur la voie publique.

IGC, CONSTRUCTEUR
DE CONFORT

45 AGENCES • 40 ANS D'EXPÉRIENCE • 35 000 MAISONS

AGENCES ET SHOWROOM IGC

12, Chemin de Fenouillet
31200 TOULOUSE
05 34 31 74 00

1, Av. de l'Enclos / Village Expo
31120 Portet sur Garonne
05 62 80 16 20

I.G.C
Votre maison, notre engagement

igc-construction.fr

Terrasse, balcon ou loggia, il est toujours temps de cultiver mon jardin.

Tournefeuille - Centre
PUR EDEN

- Appartements du 2 au 5 pièces
- À deux pas du centre historique
- Belles terrasses pour tous les logements

Beauzelle - Andromède
L'ATELIER B

- Appartements du 2 au 5 pièces avec terrasses, balcons ou jardins
- Atelier potager sur les toits
- Tramway et commerces accessibles à pied

Toulouse - Malepère
VARIATIONS

- Appartements du 2 au 5 pièces
- Balcons ou loggias, jardins privatifs (selon les logements)
- Toits terrasses partagés

Toulouse - Empalot
NOVADIEM

- Appartements du 2 au 5 pièces
- Belles vues Garonne
- Métro à 5 min à pied

Toulouse - Saint-Michel
CAMPUS SAINT-MICHEL

- Résidence étudiante : studios et 3 pièces
- Métro Ligne B Saint-Michel/ Marcel Langer à 300 m
- Wifi, laverie, cafétéria, salles de détente et de coworking

Toulouse - Montaudran
HÉRITAGE

- Appartements du 2 au 4 pièces
- Maisons 4 pièces
- Proche de toutes les commodités, de la place de l'Ormeau et d'Aérospace Valley

Espace client

Bât. L'Éclat - La Cartoucherie
76, voie du Toec - TOULOUSE

bouygues-immobilier.com
05 82 08 08 06
PRIX D'UN APPEL LOCAL DEPUIS UN POSTE FIXE

Bouygues Immobilier
Créateur de mieux vivre

ACTEUR ENGAGÉ NF HABITAT (2)
nf-habitat.fr

Prêt à Taux Zéro 0% (3)

DISPOSITIF PINEL (4)

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Faire un investissement locatif présente des risques, notamment en cas d'absence de location, de loyer impayé ou de vacance locative. Retrouvez plus d'informations sur les investissements locatifs sur www.bouygues-immobilier.com

Agence bah - Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation) - Bouygues Immobilier, SAS, au capital de 138.577.320 €, SIREN 562 091 546 RCS Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy les Moulineaux (92130), intermédiaire en opération de banque catégorie mandataire Intermédiaire en Opérations de Banque (MIOB) inscrit à l'ORIAS sous le n° 13006299 Illustrations libre interprétation de l'artiste : Visiolab - LD3D. Document non contractuel sauf erreur typographique. (1) Prix exclusivement réservé aux personnes physiques pour l'acquisition d'une résidence principale et sous conditions de ressources permettant de bénéficier de logements à prix maîtrisés. Liste des lots éligibles en prix maîtrisé : n°202/203/302/303/402/403. (2) Bouygues Immobilier est titulaire du droit d'usage de la marque construction NF Habitat associée à HQETM, admission n° CANFH150017 obtenue le 15/09/2015. (3) Le PTZ est réservé aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale neuve située dans certaines zones éligibles. Les conditions du nouveau PTZ 2016 (notamment plafonds de ressources) sont fixées par les articles L 31-10-1 et suivants et R-31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation tels que modifiés par la loi de Finances pour 2016 et le décret du 29 décembre 2015. Conditions applicables pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2016. Sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. Zones éligibles et conditions disponibles sur bouygues immobilier.com. (4) Réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans ou 9 ans à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Les conditions sont définies à l'article 199 novovicies du code général des impôts. La réduction d'impôt sur le revenu est de 12% pour 6 ans de location, 18% pour 9 ans de location, ou 21% pour 12 ans de location, calculée sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300.000 €. Faire un investissement immobilier présente des risques. Tout décalage dans la signature de l'acquisition et/ou dans le calendrier de livraison est susceptible d'entrainer la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. Conditions détaillées sur www.bouygues-immobilier.com ou sur simple demande. Décembre 2020.