J'ACHÈTE MON 1ER LOGEMENT NEUF

J'achète mon 1er logement neuf

ÉDITION 2023

ACHETER À TOULOUSE EN 2023

Toute l'actu pour bien acheter **à Toulouse**

J'achète un **logement neuf**

Je finance **mon projet**

Je suis **primo-accédant**

Illustration - Fresh Touch à Saint-Martin-du-Touch par Eiffage Immobilier et OPPIDÉA

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

28702 N°4 F 5,00€

R 28702 -4- F: 5,00€

COGEDIM

À TOULOUSE ET MÉTROPOLE

DÉCOUVREZ NOS PLUS BELLES ADRESSES

POUR HABITER OU INVESTIR

ET CHOISISSEZ VOTRE APPARTEMENT DU 2 AU 5 PIÈCES
AVEC LOGGIA, BALCON, TERRASSE OU JARDIN PRIVATIF

Vivre ou investir dans le neuf, c'est toujours possible !

Cogedim s'engage pour votre pouvoir d'acheter.

05 64 09 09 09
APPEL NON SURTAXÉ | **cogedim.com**

GROUPE ALTAREA

(1) Montant variable selon le type de bien (100 € pour un studio, 200 € pour un appartement 2 pièces, 300 € pour un appartement 3 pièces, 400 € pour un appartement 4 pièces ou pour une maison quelle que soit sa typologie, 500 € pour un appartement 5 pièces, 600 € pour un appartement 6 pièces) remboursé sur le prix d'achat, versé chaque mois pendant 4 ans à partir du 1er mois après la livraison. Offre valable jusqu'au 14 avril 2023 inclus pour toute réservation d'un logement Cogedim en résidence principale uniquement, à l'exception des programmes / logements non-éligibles listés avec les modalités de l'offre sur www. cogedim.com. La réservation devra être confirmée par signature VEFA dans les délais précisés sur le contrat de réservation. Offre non cumulable avec toute autre offre en cours ou à venir. Photographie retouchée. (2) Montant variable selon le type de bien (6000 € d'apport personnel offert pour un 2 pièces, 8000 € d'apport personnel offert pour un 3 pièces), pour toute réservation jusqu'au 14 avril 2023 inclus d'un logement Cogedim destiné à l'investissement locatif uniquement, à l'exception des programmes / logements non éligibles listés avec les modalités de l'offre surwww.cogedim.com. La réservation devra être confirmée par signature VEFA dans les délais précisés sur le contrat de réservation. Offre non cumulable avec toute autre offre en cours ou à venir. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063 - Illustration non contractuelle destinée à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations, réalisation : By Encore. Document non contractuel. Conception et réalisation AGENCE COBRA - 02-2023

Edito

Christophe Combe
Directeur des Éditions

En 2023, 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 ! ».

Au delà du taux, le crédit bancaire reste le seul moyen de se constituer un patrimoine avec l'argent d'un autre. Alors si votre banquier vous sourit, faites le grand saut vous ne le regretterez pas !

Véritable bible de l'immobilier neuf, je vous souhaite une bonne lecture et rappelez-vous qu'en 2023, le propriétaire ce sera vous !

Sommaire

08

Tribune

03 Le billet de l'éditeur

08 Annette Laigneau
Vice-Présidente de Toulouse Métropole, adjointe au maire de Toulouse

10 Jean-Michel Fabre
Vice-président du Conseil départemental de la Haute-Garonne

11 Frédéric Carré
Président d'Action Logement

12

Paroles d'experts

12 Guy Durand
Président du Comité Régional Action Logement en Occitanie

13 Stéphane Aubay
Président de la FPI Toulouse Occitanie

14 Éric Vandromme
Président Haute-Garonne et Vice-Président Occitanie du Pôle habitat FFB

15 Laetitia Vidal
Présidente de l'ObserveR

16 Pascal Barbottin
Président Directeur Général du groupe Midi Habitat

20

Actualités

20 Édition 2022 des Pyramides d'Argent FPI Toulouse Occitanie

22 Le logement neuf de la métropole radiographié par l'Observer

26

Comprendre la VEFA

26 Les dispositifs Pinel et Pinel+

30 Les autres investissements

34 Acheter un logement sur plan : la VEFA

52

Enquêtes

52 Les grands projets urbains de Toulouse Métropole

54 Christophe Brochet
Directeur Général Midi-Pyrénées de Nexity (Résidentiel)

62 Jean-Baptiste Guieu
Directeur général
Groupe Promomidi

64 Grand Matabiau : horizon 2030

66 Quartier Guillaumet, éco-responsable

69 Laurent Campredon
Directeur Régional
Cogedim Midi-Pyrénées

70 Empalot, un projet de développement métropolitain

74 La Cartoucherie, écoquartier modèle métropolitain

76 Annette Laigneau
Présidente d'Oppidéa
et d'Europolia
77 Stéphane Aubay
Président de GreenCity
Immobilier
82 Pierre Aoun
Directeur Général du
groupe LP Promotion
83 Saint-Martin-du-Touch, un
quartier mixte et équilibré
85 Florence Mondoly
Directrice Commerciale
Eiffage Immobilier Occitanie
86 Alexandra François-Cuxac
Présidente fondatrice
d'AFC Promotion
90 Nord-ouest, point d'équilibre
entre ville et nature
94 L'ouest, entre rénovation
et logements neufs
97 Le Sicoval, solide pilier
du sud-est toulousain

107

Comprendre l'accession

107 Le prêt social location-
accession (PSLA)
109 Jérôme Farcot Directeur
interrégional Sud-Ouest
de CDC Habitat
112 Philippe Trantoul
Directeur général d'ALTEAL
114 Pierre Marchal
Directeur du Groupe des Chalets
115 Bail réel solidaire (BRS),
une nouvelle façon de
devenir propriétaire
117 Philippe Pacheu
Directeur Général de Promologis
120 Pass Accession Toulousain
favoriser les primo-accédants
122 Prix maîtrisés

124

Comprendre le financement

124 Établir son budget
130 Les prêts règlementés
133 Dialoguer avec son banquier

132

Comprendre la maison individuelle

138 Le contrat de construction

MiDiHABITAT GROUPE

Véritable **« couteau suisse »** de l'immobilier, le Groupe MIDI HABITAT poursuit son développement et ses engagements pour répondre à tous les parcours résidentiels.

1 Notre force

Composé de 8 filiales, notre groupe cultive une **complémentarité** et un **dynamisme** au service de l'habitat.

AGRÉMENT ENTREPRISE SOLIDAIRE D'UTILITÉ SOCIALE

2 Nos métiers

À travers nos 8 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
LE SYNDIC

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 LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

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

Retrouvez nos actualités sur **GROUPE MIDI HABITAT**
et sur notre site **groupe-mha.fr**

Contactez-nous au **05 82 08 13 85**

Conception : Agence bob. Février 2023

RÉPONDRE À L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

Annette Laigneau
Vice-Présidente de Toulouse Métropole, adjointe au maire de Toulouse*

Après son annulation, où en est l'élaboration du nouveau PLUi-H ?**

Annette Laigneau : Un nouveau document d'urbanisme et d'habitat est en cours d'élaboration à l'échelle des 37 communes membres de la Métropole. Nous travaillons sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui fixe les orientations générales pour l'évolution du territoire définies par les élus en termes d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces. Notre objectif est que le débat sur le PADD, projet politique du PLUi-H, puisse avoir lieu mi-avril 2023 de façon à le valider, ce qui nous permettra de surseoir à statuer. Ensuite, un programme d'orientations et d'actions (POA), annexé au PLUi-H, détaillera les mesures et les informations nécessaires à la mise en oeuvre de la politique de l'habitat. Ce grand travail de mobilisation des élus devrait permettre d'arrêter le PLUi-H fin 2024.

Quel est l'enjeu pour Toulouse Métropole ?

Annette Laigneau : Le PADD permet de dessiner une trajectoire de développement de la production de logements. Or, l'INSEE vient de valider que la métropole était l'une des rares en France à connaître une telle croissance démographique et que Toulouse a dépassé le seuil de 500 000 habitants. Depuis des années, et c'est une simple observation, l'évolution démographique se situe au-dessus de toutes les projections réalisées. Il est essentiel, cependant, de le savoir, dans la mesure où nous sommes engagés actuellement dans la 2ème révision du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), qui fixe des projections associées au vieillissement de la population et au fait qu'une grande partie de la croissance démographique est liée au solde naturel. La prise en compte de ces projections permettra notamment (l'approbation du SCOT est prévue en 2024, ndlr) de renforcer les mobilités, de permettre une traduction spatiale et foncière des besoins.

D'ici 2030, nous devons répondre à l'attractivité du territoire métropolitain. Nous n'avons pas le droit de freiner ce dynamisme et il est impératif d'accompagner cette évolution en y ajoutant plus de renouvellement urbain, plus de densité et une très grande attention à la transition écologique, à la végétalisation, à la lutte contre les ilots de chaleur, etc. L'enjeu est de continuer à créer une métropole. ■

** chargée de l'urbanisme et des projets urbains*
*** approuvé le 11 avril 2019 a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021*

© Mathieu Sartre & Boudu

TOUS LES ACTEURS DOIVENT SE MOBILISER !

Jean-Michel Fabre
*Vice-président du Conseil départemental de la Haute-Garonne**

Quelles sont les priorités du Conseil départemental en matière d'habitat ?

Jean-Michel Fabre : Le plan habitat de la Haute-Garonne (2020-2026) guide les actions en matière d'habitat, de logement et d'hébergement dans le département et regroupe plusieurs domaines d'actions. Le premier, dans lequel intervient le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) concerne l'accompagnement social des ménages sur les questions d'accès et de maintien au logement, tant pour les personnes défavorisées qu'en situation de handicap. Le Conseil départemental intervient aussi sur le financement de logements neufs à faible loyers, qu'il s'agisse de logements en construction ou de réhabilitations de logements sociaux, mais aussi d'aides à la réhabilitation de logements privés, notamment sur la question énergétique ou en matière d'adaptation. Deux bailleurs sociaux sont liés au Conseil départemental : l'OPH 31, qui couvre le département en dehors de la métropole, et le Groupe des Chalets, plutôt centré sur le territoire de la métropole, intervenant à la fois sur le volet locatif et celui de l'accession sociale.

En matière d'accession sociale, quel est votre positionnement ?

Jean-Michel Fabre : Le groupe des Chalets est l'un des organismes leaders en matière de PSLA, mais il a été aussi le premier à livrer une opération en BRS, avec l'OFS Occitalys Foncier que je préside. Le BRS est un sujet majeur pour les primo-accédants et va révolutionner l'accès à la propriété sociale. L'idée est de permettre à des ménages d'avoir à nouveau accès à la propriété tout en permettant à ces logements de rester accessibles dans la durée. En matière d'accès au logement, locatif ou en accession, tous les acteurs et tous les produits doivent être activés en même temps car mais nous sommes sur un territoire marqué par un fort dynamisme démographique, avec 15 000 personnes supplémentaires par an, mais aussi marqué par la paupérisation d'une partie de la population, avec 50 000 demandeurs de logements sociaux en Haute-Garonne. Toute la chaîne du logement doit être débloquée et cela suppose de travailler sur la production globale de logements et sur des logements adaptés, qu'ils soient à destination des jeunes, des étudiants ou des seniors. Nous orientons une partie de notre action vers les petites et moyennes villes afin d'y transformer des logements vacants en logements sociaux, à vendre ou à louer. Parallèlement, la Haute-Garonne porte un projet de déploiement de haut débit qui s'achèvera en 2023, permettant de créer des entreprises sur l'ensemble du territoire. Le défi du logement est considérable. Il n'existe pas de modèle unique mais tout le secteur lié à la construction doit se mobiliser. ■

**En charge de la Transition écologique, des Mobilités douces, du Logement, de l'Habitat*
© Photo Kevin Figuier/ SMEAG

DÉVELOPPER UNE OFFRE EN ACCESSION ACCOMPAGNÉE

Frédéric Carré
Président d'Action Logement Immobilier

Action Logement Immobilier est une holding regroupant 48 ESH (Entreprises Sociales pour l'Habitat) et gère 1 million de logements sociaux. Le Toulousain Frédéric Carré en est le président depuis le 16 décembre 2021.

Pourriez-vous expliquer en quoi l'accession est l'affaire des ESH ?

Frédéric Carré : Action Logement est un groupe à gouvernance paritaire qui est engagé pour offrir aux ménages un logement de qualité à proximité de leur emploi. Le développement d'une offre en accession accompagnée contribue au développement d'un parcours habitat pour les personnes qui le souhaitent. La déclinaison de cet objectif du Groupe est traduite sur les territoires par les ESH. Près de 10 000 ménages ont acquis leurs logements chez Action Logement en 2021, ils devraient être environ 9000 cette année. En Occitanie ils ont été 500 ménages l'an dernier. Promologis et sa marque Zelidom, La Cité Jardins, 3F Occitanie ou encore INLI Sud-Ouest proposent des logements en accession aidée.

Quels sont les modes d'accession développés par vos filiales ?

Frédéric Carré : Selon sa spécificité, les sociétés proposent aux ménages sous plafonds de ressources d'acquérir directement ou en passant par la location accession. Les accédants peuvent aussi choisir la formule du Bail Réel et Solidaire (BRS) ce qui leur permet d'accéder à la propriété y compris dans les secteurs où le marché immobilier est tendu. Une des particularités de nos ESH est de vendre une partie de leur patrimoine locatif, prioritairement aux occupants. Nous accordons une grande attention à ne vendre que des logements où les principaux travaux de réhabilitation (comme la toiture et l'isolation) ont été réalisés afin de ne pas mettre les nouveaux propriétaires en fragilité. Enfin nos filiales commercialisent des terrains à bâtir aménagés par nos équipes et destinés à tous les acquéreurs sans conditions de revenus.

Comment un candidat à l'accession peut-il savoir ce que vos filiales commercialisent ?

Frédéric Carré : Nous avons depuis 2019 mis en place un portail national Havitat.fr alimenté par 46 annonceurs de notre groupe. Havitat diffuse quotidiennement 1000 annonces (850 logements anciens et 150 programmes neufs). En moyenne 25 000 utilisateurs visitent le site chaque mois et 1500 contacts qualifiés sont orientés vers les équipes commerciales des filiales. Sur Havitat.fr les ménages peuvent aussi trouver des contenus comme des vidéos pédagogiques d'information, le socle d'engament de qualité de services accession du groupe, une cartographie des prix au m2 et des charges de copropriété actualisée chaque mois, une information et des liens vers les aides d'Action Logement Services et enfin des articles sur l'actualité du marché de l'immobilier. ■

© Strelka Institute

UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ À L'ACCESSION

Guy Durand
Président du Comité Régional Action Logement en Occitanie

Pouvez-vous nous rappeler les principales missions d'Action Logement ?

Guy Durand : La vocation du groupe Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.
Action Logement gère paritairement la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), versée par les entreprises assujetties, dans le but de soutenir ses deux missions principales :

- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, par des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi.
- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société, et de mixité sociale.

Action Logement est également un financeur majeur de la politique publique de renouvellement urbain et de revitalisation des villes moyennes, et des politiques locales de l'habitat.

Quels sont les « bons plans » d'Action Logement pour devenir propriétaire en Occitanie ?

Guy Durand : Dès le début de votre projet, Action Logement met à disposition des futurs acquéreurs un accompagnement personnalisé à l'accession à la propriété. Ce service permet l'élaboration d'un plan de financement adapté par un conseiller spécialisé, en toute confidentialité et objectivité. Votre conseiller déterminera à cette occasion votre éligibilité aux aides d'Action Logement. Par ailleurs, le groupe propose des solutions d'accession sociale à la propriété comprenant des dispositifs aidés comme le PSLA (Prêt social pour la Location-Accession), le Bail Réel Solidaire (BRS) et les acquisitions à prix maîtrisé. Ces dispositifs sont soumis au respect de plafonds de ressources et permettent pour certains de bénéficier de la TVA à taux réduit. ■

LES MAIRES DOIVENT ACCOMPAGNER LE SUCCÈS ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Stéphane Aubay
Président de la FPI Toulouse Occitanie

Comment qualifieriez l'état du marché du logement neuf ?

Stéphane Aubay : La baisse des ventes constatée est en grande partie liée à la réduction de l'offre commerciale, qui s'explique notamment par l'absence de délivrance de permis de construire sur l'aire urbaine, hors ville de Toulouse. Toulouse est en effet la seule commune à avoir augmenté le nombre de permis de construire délivrés, surtout avec une forte accélération au cours des trois derniers mois de 2022. Je tiens à souligner le rôle actif de Jean-Luc Moudenc qui a souligné récemment que Toulouse était en tête des communes de France en nombre d'habitants supplémentaires. La demande de logements est toujours bien présente mais il importe de produire des logements, dans le cadre, bien évidemment, de la mutation écologique face aux enjeux climatiques. L'attractivité du territoire est une réalité et il est à craindre qu'en 2023, hormis la ville de Toulouse, le marché du logement neuf connaisse un trou d'air sur le reste de la métropole. Face aux besoins de loger notamment les jeunes actifs, communes réticentes prennent le risque de provoquer une pénurie. N'oublions pas que les promoteurs produisent 50 % des logements sociaux à travers leurs opérations mixtes !

La place des jeunes actifs dicte-t-elle de nouvelles formes d'habiter ?

Stéphane Aubay : Incontestablement, le mode d'habiter change avec l'arrivée de nombreux jeunes, souvent actifs, sur le territoire métropolitain. L'éco-habitat est pour eux une évidence. Ils sont demandeurs de services, de lieux de travail adaptés. Le co-living est un concept auquel ils sont sensibles. Avec la 3ème ligne de métro, l'attractivité de la métropole toulousaine va se renforcer et la demande de logements s'accroître, y compris pour des logements familiaux classiques. C'est la rançon du succès économique de notre région et les maires doivent accompagner ce développement. Je ne cesserai de le répéter ! FPI France propose ainsi de les accompagner en demandant, entre autres, l'application d'un dispositif de bonus – malus, avec un bonus pour les maires bâtisseurs en leur reversant une partie de la TVA immobilière. ■

C'EST MAINTENANT QU'IL FAUT ACHETER !

Éric Vandromme
*Président Haute-Garonne et Vice-Président Occitanie du Pôle habitat FFB**

Comment analysez la conjoncture du marché neuf de la maison individuelle ?

Éric Vandromme : Selon l'indicateur Markemetron, les ventes de maisons ont chuté de 31 % au niveau national et de 32,8 % en Occitanie depuis début 2022. L'une des explications tient à la forte sollicitation du marché en 2021, après deux ans de crise sanitaire. Fin 2021, de nombreux clients ont signé pour acheter avant l'application de la RE 2020. A ce phénomène se sont ajoutés, au cours de l'année 2022, une très forte hausse du prix des matériaux, et l'application de la RE 2020, qui ont accéléré la dé solvabilisation des clients potentiels ainsi que des taux d'usure qui ont écartés une partie des acheteurs. A tel point que les primo-accédants d'aujourd'hui correspondent, en termes de profil, au secundo accédants d'hier. Entre les prix de l'existant qui vont augmenter et le « zéro artificialisation nette » qui va raréfier l'offre de foncier, c'est maintenant qu'il faut acheter ! En effet, même si le coût des matériaux pourrait se stabiliser dans les années à venir, les taux d'intérêt vont poursuivre leur remontée.

Quelles mesures faudrait-il prendre ?

Éric Vandromme : Là où certaines communes comprennent que, pour maintenir les écoles, les commerces et les services de proximité, la réalisation de lotissements est nécessaire et facilite covoiturage, télétravail, lien social, etc, d'autres annulent des permis de construire. Dans un contexte de baisse des volumes et des marges et d'allongement des délais, le risque de voir des constructeurs de maisons individuelles connaître de grandes difficultés s'accroît, avec à la clé une perte de savoir-faire dans le secteur. L'ensemble des acteurs des territoires doit prendre conscience de ce qui se passe actuellement. Quant à la rénovation de maisons individuelles, ce marché, qui pourrait permettre une diversification d'activité, n'a pas encore atteint un stade de maturité suffisante. ■

MALGRÉ LA CONJONCTURE, LA DEMANDE EST TOUJOURS PRÉSENTE

Laetitia Vidal
Présidente de l'ObserveR

Selon l'analyse des trois premiers trimestres de 2022, nous constatons une vraie cassure au niveau des ventes au cours du 3ème trimestre, qui se caractérise par un taux de désistement de 27 % sur les dossiers et qui est lié aux difficultés de financement des acheteurs. Ce choc se traduit par une baisse des ventes, elle-même accentuée par une offre réduite (9 mois sur l'aire urbaine et 11 mois à Toulouse). Mécaniquement et en raison de la hausse des coûts de construction, les prix sont en forte progression (+ 7,1 % pour les trois premiers trimestres dans l'aire urbaine et + 4,6 % à Toulouse). Contrairement aux apparences, si l'on retire le pourcentage de désistements, la demande est toujours bien présente et constante. Or, dans la mesure où les investisseurs sont concernés par les difficultés liées au durcissement des conditions de financement, c'est le marché locatif qui risque d'en pâtir. Jusqu'à présent, nous avions sur la métropole l'un des marchés les plus équilibrés de France, sans nécessité d'instauration d'un « bouclier loyer ». Si la part d'investisseurs (51 % mais en forte baisse) se réduit encore, ce sont autant d'appartements locatifs qui ne seront pas sur le marché, avec un risque d'impact potentiel sur les loyers. En matière d'accession, le secteur libre représente 65 % des ventes (en progression de 13 %) tandis que les ménages aidés affichaient un recul de 23 %. Là encore, les établissements financiers ont un rôle sociétal à jouer, notamment vers les primo-accédants. Conjoncturellement, le marché va très probablement connaître des secousses début 2023. La ville de Toulouse laisse cependant poindre une volonté de relancer les autorisations de permis de construire. Espérons que ce soit le début d'une prise de conscience à l'échelle de la métropole. Le paradoxe est que la demande reste toujours présente. ■

PROPOSER DES OFFRES NOUVELLES, ALTERNATIVES ET ADAPTÉES

Quel est le positionnement du groupe Midi Habitat en Occitanie ?

Pascal Barbottin : Midi habitat propose une offre large et diversifiée sur l'ensemble du parc du logement. Il regroupe un parc de 14 000 logements en Logement locatif social et en livrera 700 à 800 par an en 2023 et 2024 malgré un environnement particulièrement complexe en ces temps de crises. Midi Habitat produit aussi des logements en accession dans le neuf mais aussi dans l'ancien. Dans le neuf, nous sommes présents en PSLA et amorçons une production de logements en Bail Réel Solidaire (BRS) selon un principe de réaliser ces logements là où le foncier est cher et la situation tendue. Nous participons aussi dans tous ces domaines au programme « Cœur de Ville ». Mettre tous les ans 1000 logements nouveaux à disposition de tous les besoins est notre ambition permanente.

Pourquoi se rapprocher d'autres acteurs du logement ?

Pascal Barbottin : Nous recherchons toujours le meilleur « mix » pour offrir une solution logement dans le grand Sud Ouest dans l'ensemble du parcours résidentiel. Nous travaillons avec toutes nos enseignes mais aussi en partenariat avec d'autres que ce soit dans le secteur social ou en promotion et services ouverts à tous sur le marché. Par exemple la société Livie, structure commune aux ESH du réseau Batigere, nous développons une offre de logements locatifs qui s'adresse aux catégories professionnelles intermédiaires en recherche d'un logement abordable, bien placé et qui sera le support dans le moyen terme à une accession réfléchie et réussie. Nous accueillons toutes les propositions.

Travaillez-vous au développement de nouveaux concepts en matière d'habitat ?

Pascal Barbottin : Nous avons créé depuis trois ans un concept baptisé « Les Co-Habitants », qui a pour ambition de répondre aux enjeux de l'habitat partagé et de l'intergénérationnel, en proposant une mixité d'offices et d'usages allant au-delà de la simple fonction d'habiter. Pour faire vivre l'accompagnement dans

les résidences intergénérationnelles, nous travaillons étroitement avec notre association l'Amandier. Avec Co'coon, nous avons créé un concept de colocation lancé pour des seniors en perte d'autonomie et/ou en situation d'isolement, intégré par exemple dans les Co-Habitants. Nous déclinons aussi ce concept vers un Co-Coon jeune, en proposant trois grandes unités au sein de la résidence innovante Wood'Art, sur la Cartoucherie. Il s'agit toujours de proposer des offres nouvelles, alternatives, insérées dans un environnement adapté. ■

Pascal Barbottin
Président Directeur Général du groupe Midi Habitat

DÉCOUVREZ NOS ADRESSES D'EXCEPTION

pour habiter Toulouse autrement
ou réaliser un investissement pérenne !

TOULOUSE | Quartier Pouvourville – Rangueil

LES BALCONS DE PECH-DAVID

Dernier appartement T2 idéalement exposé
et appartements T4 sur le toit, avec très vastes terrasses !

CASTELGINEST | Aux portes de Toulouse

NUMÉRO 1

Villa T4 ouverte sur un jardin privatif, dans un environnement
privilégié à deux pas des commodités.

CUGNAUX CENTRE | Emplacement coup de cœur

KRYSALIS

Des appartements T2 et T3 dans une résidence intimiste de 21 logements seulement,
pour profiter d'un cadre de vie paisible, familial et chaleureux, à proximité immédiate des commerces et services du cœur de ville.

SEILH | Un secteur très recherché à 3 minutes du MEETT

FLORA PARK

Une diversité d'habitats adaptés à tous les styles de vie, de l'appartement T2 avec terrasse au logement T4-duplex avec jardin et garage, au sein d'une résidence abritant de vastes espaces paysagers.

AVANT-PREMIÈRE À TOULOUSE !

QUARTIER MINIMES BARRIÈRE DE PARIS

Deux résidences premium
à l'emplacement exceptionnel

POUR EN SAVOIR PLUS, RETROUVEZ-NOUS LORS DU SALON DE L'IMMOBILIER DE TOULOUSE.
RDV DU 10 AU 12 MARS AU MEETT, VILLAGE DU NEUF, STAND D26.

ANGELOTTI
GROUPE IMMOBILIER

05 32 111 350

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 caractère d'ambiance : VisioLab, Three-D et Schwab Architectes.

LES LAURÉATS DES **PYRAMIDES D'ARGENT** FPI TOULOUSE OCCITANIE 2022

La Fédération des Promoteurs Immobiliers Toulouse Occitanie a dévoilé, mardi 20 septembre dernier, en présence de Jean-Luc Moudenc, Maire de Toulouse, les lauréats des Pyramides d'Argent lors de sa traditionnelle cérémonie de remise des prix. Retour en image sur les lauréats 2022.

RÉPONDRE AUX DÉFIS DE DEMAIN

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.
Le concours comporte 9 prix (+ le Prix Coup de coeur du jury) et se déroule en deux temps : un échelon régional avec les Pyramides d'Argent et un échelon national avec les Pyramides d'Or.

EXPLORER TOUS LES POSSIBLES

Chaque année, le concours des Pyramides salue le travail, l'engagement et la passion qui animent ces professionnels qui aux côtés des collectivités, participent au développement et au renouvellement de la Ville en offrant aux citoyens de nouveaux lieux de vie, pour habiter, travailler ou se divertir.

LES PROJETS LAURÉATS

Les Pyramides d'Argent récompensent les meilleurs programmes immobiliers régionaux des adhérents centrés sur les sujets essentiels pour la profession : innovation, qualité, esthétique, transparence dans la conduite des opérations, développement durable, orientation client et émergence de nouveaux clients.

Le jury est présidé par Annette LAIGNEAU – adjointe au Maire de Toulouse et Vice-présidente de Toulouse Métropole en charge de l'urbanisme, Présidente d'OPPIDEA.

01 **LE GRAND PRIX RÉGIONAL** a été attribué à MARIGNAN pour le projet RESPIRATION

02 **LA PYRAMIDE DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE** a été attribuée à SPORTING PROMOTION & MATEA PROMOTION pour le projet CASUAL

03 **LA PYRAMIDE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE** a été attribuée à BOUYGUES IMMOBILIER pour le projet VITESCO

04 **LA PYRAMIDE DE L'IMPACT SOCIÉTAL** a été attribuée à AFC PROMOTION pour le projet RES'PYR

05 **LA PYRAMIDE DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPERATIONS** a été attribuée à SAINT-AGNE IMMOBILIER pour le projet VIVRE ENSEMBLE

06 **LA PYRAMIDE DU BATIMENT BAS CARBONE** a été attribuée à URBIS REALISATIONS pour le projet RESIDENCE MALEPERE

07 **LA PYRAMIDE STRATEGIE BIM & DATA** a été attribuée à URBIS REALISATIONS pour le projet L'ARIANE

08 **LA PYRAMIDE DU GRAND PUBLIC** a été attribuée à ACANTYS pour le projet ORIGIN'

09 **LE PRIX COUP DE CŒUR DU JURY** a été attribué à PREMIUM PROMOTION pour le projet NATURA

02

03

04

05

06

07

08

09

LE LOGEMENT NEUF
DE LA MÉTROPOLE RADIOGRAPHIÉ PAR L'OBSERVER

L'ObserveR de l'Immobilier Toulousain fournit de précieuses données et analyses du marché de l'immobilier neuf de Toulouse et sa Métropole, du SICOVAL et plus largement de l'aire urbaine toulousaine. Né en 2002 de l'initiative de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobilier), de l'USH (Union Sociale de l'Habitat) et de l'UNAM (Union Nationale des Aménageurs), l'ObserveR compte aujourd'hui plus de 50 membres. Reconnu pour la fiabilité de sa restitution trimestrielle, il vient de livrer ses derniers résultats pour l'année 2022.

Avant d'entrer plus avant dans l'analyse de l'activité du marché du logement neuf sur l'aire urbaine, Toulouse ville-centre et le Sicoval, comparer les principaux marchés qui environnement le secteur de l'aire urbaine permet de garder la mesure de l'activité de ce territoire en dépit de plusieurs éléments contrariants. Du le 1er au 3ème trimestre 2022, l'aire urbaine de Toulouse a comptabilisé 3 912 mises en ventes de logements collectifs (en progression de 5 % par rapport à 2021), tandis que le secteur de la région de Montpellier en totalisait seulement 1 320 (en baisse de 27 %) et le secteur de la région bordelaise et du bassin d'Arcachon 1 943 (en baisse de 16,4 %). Premier constat : l'aire urbaine de Toulouse continue à jouer un rôle de locomotive en mise en commercialisation, même si des nuances sont à apporter. Côté offre et toujours au cours des trois premiers trimestres, l'aire urbaine de Toulouse est en retrait de 3,1 % (avec 3 840 logements) quand le recul est plus prononcé à Bordeaux (-18,4%) et à Montpellier (- 23,2 %).

AIRE URBAINE : ENTRE FORTE DEMANDE ET BAISSE DES VENTES

Comme le souligne Laetitia Vidal, Présidente de l'ObserveR, un point de bascule du marché a eu lieu au cours du 3ème trimestre : « À la fin du 1er semestre 2022, nous constations un volume d'activité faible mais qui ne régressait plus par rapport à la même période en 2021. L'addition du 3ème trimestre 2022 vient rebattre une partie des cartes, avec une dynamique des mises en vente légèrement positive sur l'aire urbaine (bien qu'en net recul sur la ville de Toulouse), mais des ventes au détail observées en très fort recul ». Avec 943 logements mis en vente au cours du 3ème trimestre 2022, certes en légère progression par rapport à 2021, l'aire urbaine de Toulouse est marquée par une « alimentation en faible hausse et des volumes qui restent réduits », constate l'ObserveR.

Au cours 9 premiers mois de 2022, les 3 912 logements, collectifs et individuels groupés, restent bien en deça des années 2016 à 2019, c'est-à-dire à la période de l'avant crise sanitaire qui avait fortement ralenti le marché. Fort heureusement, le 1er semestre 2022 a été assez soutenu, notamment en raison « de l'afflux de demandes de permis de construire sous RT 2012 constatée fin 2021 ».

En matière de ventes au détail, le 3ème trimestre a atteint 843 logements, soit un « niveau au plus bas depuis dix ans et en retrait de 42 % par rapport au 3ème trimestre 2021.

Ceci s'explique notamment par la situation de la crise de l'offre, c'est-à-dire de pénurie du marché, mais aussi en raison des difficultés liées au durcissement des conditions de financements : « Le taux de désistement atteint en effet 27 % sur la période, en hausse de 7 % par rapport au 1er semestre 2022 et de 13 % par rapport à

LA CONJONCTURE BILAN DU 3ÈME TRIMESTRE 2022

1 **Malgré une demande toujours présente, des ventes au détail en fort repli pour ce 3ème trimestre : le résultat d'un marché sous-alimenté et d'un fort resserrement des conditions de financement**

2 **A l'échelle de la ville-centre, une poursuite des tendances baissières particulièrement marquée**

3 **Le SICOVAL connait un prolongement des tendances positives observées depuis le début de l'année**

2021 », indique encore Laetitia Vidal. Ce constat génère une conclusion paradoxale : dans un marché qui renouvelle peu son offre commerciale, la demande reste forte mais est empêchée par des dossiers refusés en matière de financement. Dans ce contexte, il semble que les investisseurs soient les plus concernés par les désistements. En effet, les ventes à investisseurs représentent à peine 51 % des ventes sur l'aire urbaine (contre 58 % à période comparable en 2021), une proportion que l'on retrouve seulement en… 2008.
Ce sont donc les propriétaires occupants qui semblent tirer leur épingle du jeu, en progression de 26 % sur les trimestres comparables de 2020. Par rapport à l'année 2021, ce sont même les ventes libres à occupants qui affichent une forte hausse, 1 175 logements, soit + 13 %. Mécaniquement pourrait-on dire, les ventes à prix maîtrisé et à TVA réduite enregistrées au cours des six premiers mois de 2022 accusent un recul de 23 % par rapport à 2021.
Au final, le logement libre à occupant représente 65 % des ventes à occupants. Certes, comme l'analyse la présidente de l'ObserveR, « la stabilisation de l'alimentation du marché face à des ventes en baisse permet une timide reconstitution du stock à 3 840 logements à la fin du 3ème trimestre ».
Pour autant, ces tensions sur le marché du logement neuf génèrent un effet sur les prix de ventes avec un niveau de 4 563 €/m² sur les prix de vente (collectif-libre TVA pleine - parking inclus) et de 4 299 €/m² en prix de vente hors parking. Cette progression est de + 7 % par rapport aux trois premiers trimestre de 2021. Dans le détail, on s'aperçoit que ce sont les les petites typologies qui se trouvent être les plus concernées.

L'Observer prend en compte de nombreux périmètres et données dans le cadre des rapports trimestriels.

VILLE DE TOULOUSE : UNE SITUATION DE PÉNURIE

Malgré son dynamisme et son volontarisme en matière de permis de construire, dont on ne devrait observer les effets qu'en 2023 et 2024, l'alimentation du marché de la ville centre est en retrait, à tel point qu'avec 1 606 mises en vente sur les trois premiers trimestres, c'est le niveau le plus bas qui est atteint depuis 2013. Toulouse ne représente plus, au cours de cette période, que 41 % des logements mis en vente sur le territoire. C'était la moitié en 2021. Logiquement, avec un faible renouvellement de l'offre, les ventes connaissent une baisse de 21 % sur les trois premiers trimestres cumulés, un niveau jamais atteint depuis 2014.
À souligner que la part des logements vendus dans les secteurs aménagés (ZAC, PAE, PUP, lotissement ou quartier prioritaire de la ville) n'est que de 31 %, soit 502 unités. La ville centre confirme l'observation déjà effectuée sur l'aire urbaine avec une forte proportion de propriétaires occupants parmi les ventes réalisés, soit 48 %.
À l'inverse, la part des

investisseurs, pour les mêmes raisons que précitées, atteint son point le plus bas depuis 2012. Le marché reste en situation de pénurie avec des prix de ventes en progression, + 4,5 % par rapport aux 3 premiers trimestres de 2021, à 4 758 € €/m² (prix de vente en collectif, libre, TVA pleine, parking inclus) et 4 500 €/m² hors parking.

Évolution des volumes de ventes nettes au détail

(Collectif + Individuel groupé) aire urbaine de Toulouse

1-3T 2017	5 400
1-3T 2018	5123
1-3T 2019	5145
1-3T 2020	3 617
1-3T 2021	4 401
1-3T 2022	3 708

Évolution de l'offre commerciale à Toulouse

(collectif + individuel groupé)

1-3T 2018	3 539
1-3T 2019	2 988
1-3T 2020	2 509
1-3T 2021	2 266
1-3T 2022	2 011

(Sources : L'ObserveR)

SICOVAL : RECONSTITUTION DU STOCK

À la charnière entre l'espace métropolitain et les coteaux du Lauragais, le Sicoval se situe à la porte d'entrée sud-est de l'agglomération toulousaine, ouvert sur les terres du Lauragais, le Languedoc-Roussillon et la Méditerranée.

Cette situation est-elle l'une des explications qui offre un nouveau paradoxe apparent au marché du logement neuf ?

Laetitia Vidal constate sur ce territoire « une dynamique positive du marché, avec 416 logements mis en vente depuis le début de l'année, soit une hausse de 28 % » par rapport à la période comparable de 2021. Rien qu'à Castanet Tolosan, la commune a enregistré 112 ventes, soit 10 % des résultats de la 2ème couronne. Sur ce secteur du Social, les ventes se maintiennent, le taux de désistement reste stable, même si la part des investisseurs est, comme ailleurs, en recul.

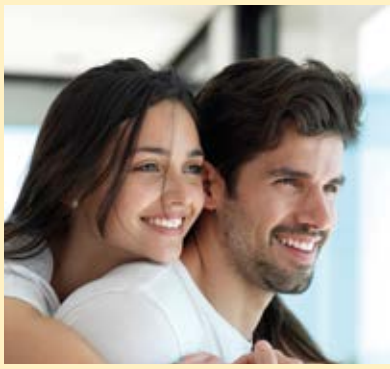
Le signe encourageant est bien évidemment celui du renouvellement de l'offre qui permet « une reconstitution du stock, à 301 logements disponibles, soit + 50 % par rapport aux neuf premiers mois de 2021 », ajoute la présidente de l'ObserveR qui estime que ce volume « va permettre d'accompagner la bonne dynamique des ventes sur ce territoire ».

Enfin, et là, pas d'exception, la progression des prix de ventes est constatée avec 4 330 €/m² sur les trois premiers trimestres (et même 4 570 €/m² sur le 3ème trimestre 2022), soit une progression de 8 % à période comparable. ■

DISPOSITIF « PINEL » ET PINEL +

INVESTISSEZ EN 2023 !

Prorogé jusqu'au 31 décembre 2024, le dispositif d'investissement Pinel, qui permet d'obtenir une réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue, vient s'enrichir du dispositif Pinel +.



C'est décidé, M. et Mme Plaichin ont acquis le 1er février un appartement neuf dans le quartier Purpan, à Toulouse, un 2 pièces de 51 m² pour 229 500 € (prix moyen des ventes de logements neufs sur Toulouse au cours 3 premiers trimestres 2022). Destiné à l'investissement locatif, ce logement est situé en Zone B1 et permettra d'appliquer un loyer mensuel inférieur ou égal à 575,71 €*. 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.

DEUX CAS DE SITUATIONS SE PRÉSENTENT : LE DISPOSITIF PINEL+ ET LE PINEL

Après le respect de plafonds de ressources des locataires, les bailleurs pourront bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu qui sera, dans le cadre du **dispositif Pinel+** (logements acquis en 2023) :

- 27 540 € sur 6 ans
- 41 310 € sur 9 ans
- 48 195 € sur 12 ans

Dans le cas d'un logement acquis dans le cadre du **dispositif Pinel**, une trajectoire de décroissance progressive du « Pinel » est appliquée, avec une échéance en 2024. Les taux actuels de réduction d'impôt de 12 %, 18 % et 21 % (en métropole) pour des engagements de location à loyers plafonnés de respectivement 6, 9 et 12 ans, sont ramenés en 2023 à 10,5 %, 15 % et 17,5 %, et en 2024, à 9 %, 12 % et 14 %.
En 2023, pour l'exemple cité, le montant de la réduction d'impôt sur le revenu dont peut bénéficier l'investisseur est le suivant :

- 24097, 5 € sur 6 ans
- 34425 € sur 9 ans
- 40162, 5 € sur 12 ans

OBLIGATIONS ET AVANTAGES

Le dispositif Pinel et Pinel+ (voir les conditions spécifiques pour le Pinel+ dans le point suivant) génèrent une réduction d'impôt limitée à deux logements au plus par an et par foyer fiscal. De façon générale, la réduction d'impôt est limitée aux acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire situés dans un « bâtiment d'habitation collectif », selon la fiche pratique de la FPI du 5 août 2022. Le montant total des investissements est plafonné à 300 000 € par an et par contribuable. La réduction est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement.

L'ANNÉE DU PINEL+

Pour bénéficier de la nouvelle version du dispositif Pinel, c'est-à-dire conserver les taux de 12 %, 18 % et 21 % (en métropole) en fonction des périodes, il faudra que le logement, acquis en VEFA à compter du 1er janvier 2023, soit situé dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) ou cumuler critères de qualité d'usage et critères environnementaux. Les critères d'usage correspondent à des critères simples, mesurables et vérifiables avec une surface habitable minimale suivant la typologie du logement (28 m² pour un T1, 45 m² pour un T2, 62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4, 96 m² pour un T5), l'existence d'espaces extérieurs privatifs ou à jouissance privative d'une

TOULOUSE ROSERAIE - EÏKO

Bouygues Immobilier
LA VIE COMMENCE ICI

DÉCOUVREZ NOS PROGRAMMES IMMOBILIERS À TOULOUSE

TOULOUSE SAINT-MICHEL - LE 43

- Résidence intimiste et haut de gamme, proche du métro et tramway
- Appartements du 3 au 4 pièces
- Travaux en cours

TOULOUSE L'ORMEAU - HÉRITAGE

- Dernières opportunités 3 pièces
- Station de métro à 5 min à pied prévue en 2025
- Livraison mars 2023

ESPACE DE VENTE
Bâtiment L'Éclat 5ème étage
76 Voie du Toec à la Cartoucherie à Toulouse

05 82 08 08 06
prix d'un appel local depuis un poste fixe

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 à caractère d'ambiance : Habiteo, LD3D, Visiolab - Réalisation Agence bah - Mars 2023.

Le plafonnement des ressources des locataires en € 2022 (Les plafonds 2023 ne sont pas encore connus)				
Composition du foyer locataire	Localisation du logement			
	Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2 et C*
Personne seule	39 363	39 363	32 084	28 876
Couple	58 831	58 831	42 846	38 560
Personne seule ou Couple + 1 personne à charge	77 120	70 718	51 524	46 372
Personne seule ou Couple + 2 personnes à charge	92 076	84 708	62 202	55 982
Personne seule ou Couple + 3 personnes à charge	109 552	100 279	73 173	65 856
Personne seule ou Couple + 4 personnes à charge	123 275	112 844	82 465	74 219
Majoration par pers. à charge supplémentaire à partir de la 5ème	+13 734	+12 573	+9 200	+8 277

** Le dispositif est maintenu dans les zones B2 et C pour les acquisitions ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017, avec signature de l'acte d'acquisition avant le 15 mars 2019.*

surface minimale suivant la typologie du logement (3 m² pour un T1 ou un T2, 5 m² pour un T3, 7 m² pour un T4, 9 m² pour un T5) ainsi que deux orientations différentes pour les logements de T3 et plus.
Pour les critères environnementaux, les logements neufs acquis en 2023 devront présenter un niveau de performance environnementale équivalent au jalon 2025 de la RE2020 !
Les logements neufs acquis en 2024 devront respecter ce critère et atteindre la classe A du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).
Attention ! Des exceptions sont prévues. Pour tenir compte des projets autorisés avant que la RE2020 n'entre en vigueur, une disposition prévoit que les logements, acquis en 2023 ou 2024, mais dont le permis de construire a été demandé avant le 1er janvier 2022, devront atteindre le label « E+C- » et l'étiquette A du DPE. Pour les logements acquis en 2023 et 2024 ne résultant pas d'une opération de construction, comme une réhabilitation à neuf (dispositif dit « Pinel ancien »), il est exigé l'atteinte d'une étiquette B du DPE.

Plafond de loyers (en €/m²) 2022 Les plafonds de loyer applicables pour un investissement locatif réalisé en 2023 ne sont pas encore connus.			
Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
17,62	13,09	10,55	9,17

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

RESTER VIGILANT

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.
Enfin, l'avantage fiscal est subordonné à des conditions (éligibilité du bien acquis, localisation, performance énergétique, location non meublé et de façon continue, loué à des personnes respectant les plafonds de ressource du logement intermédiaire et qui ne font pas partie du foyer fiscal, etc.).

DÉCOUVREZ TOUTES NOS OPÉRATIONS SUR TOULOUSE ET SON AGGLOMÉRATION

TOULOUSE - CYMÉA
Appartements du 3 au 5 pièces avec grandes terrasses

TOULOUSE - L'ÉVIDENCE
Appartements du 2 au 4 pièces avec terrasse ou jardin

CORNEBARRIEU - NATURALESA
Maison 4 pièces avec jardin et garage

TOULOUSE - BELLA ROSA
Appartements du 2 au 4 pièces avec terrasse ou jardin

ICADESTORE
Place de l'Europe
31000 Toulouse

icade-immobilier.com
05 62 17 00 04

ICADE
L'immobilier de tous vos futurs

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. Réalisation Agence hoh. Mars 2023.

BOUYGUES IMMOBILIER - EÏKO - TOULOUSE

LE LOGEMENT CACHE D'AUTRES INVESTISSEMENTS !

Au-delà du classique investissement dit « Pinel », les investisseurs ont l'embarras du choix avec des dispositifs spécifiques et qui peuvent s'avérer très avantageux, à condition de respecter un certain nombre de conditions.

LE DÉMEMBREMENT OU LA NUE-PROPRIÉTÉ

On parle d'achat immobilier en nue-propriété lorsque le bien acquis a fait l'objet d'un démembrement, c'est-à-dire que le droit de propriété sur le bien est divisé entre :

- L'usufruitier qui peut occuper le bien ou l'utiliser pour percevoir des revenus, tels que des loyers par exemple
- Le nu-propriétaire qui dispose du bien et peut ainsi procéder à sa vente.

Lorsque l'on acquiert un bien en nue-propriété, on concède donc l'usufruit à une tierce personne, mais pour une période qui se limite dans le temps, de l'ordre de 10 à 20 ans dans le cadre d'un programme commercialisé par un professionnel de la nue-propriété.

La nue-propriété présente plusieurs avantages : elle permet d'acquérir un bien immobilier à un prix inférieur à sa valeur sur le marchéage - une décote sur le prix pouvant aller de 30 % à 50 %. Durant toute la période de nue-propriété, les travaux d'entretien du bien sont à la charge de son

usufruitier, qu'ils concernent les parties privatives comme communes. Enfin, par ailleurs, si l'on souhaite transmettre un bien en nue-propriété à un héritier, le nu-propriétaire bénéficie de droits de donation réduits, puisque calculés selon la valeur du bien en nue-propriété. Enfin, être nu-propriétaire d'un bien permet de ne pas intégrer ce dernier dans son patrimoine immobilier qui détermine l'assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

LMP ET LNMP : LOUEUR EN MEUBLÉ

Ce qui caractérise le loueur meublé professionnel se résume à deux conditions : les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble du foyer excèdent 23 000 € par année civile et sont supérieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu (traitements et salaires). Dans le cas contraire, le loueur est qualifié de « non professionnel ». Le loueur professionnel doit s'inscrire auprès des CFE des URSSAF si la location n'est pas liée à des prestations de services ou auprès des CFE des CCI s'il y a fournitures de services. Le loueur non professionnel doit s'inscrire auprès du Centre de formalités des entreprises du greffe du Tribunal de commerce. En LMNP, sous le régime forfaitaire, seule la moitié des loyers est taxée tandis qu'en régime réel, il est possible de déduire les charges et amortissements jusqu'à 70 000 de recettes locatives.

Le nu-propriétaire bénéficie de droits de donation réduits

ICADE IMMOBILIER - LE TORNELLA - TOURNEFEUILLE

ANGELOTTI - FLORA PARK - SEILH

« CENSI-BOUVARD » : AVANTAGE SUR L'ACQUISITION DE MEUBLÉS

Les avantages du statut LMNP peuvent se cumuler avec le dispositif « Censi-Bouvard ». La réduction d'impôt sur le revenu dite « Censi-Bouvard », s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent jusqu'au 31 décembre 2021 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, qu'ils destinent à la location meublée exercée à titre non professionnel. Il peut s'agir d'un logement en établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées ou adultes handicapées, un établissement délivrant des soins de longue durée et comportant un hébergement, une résidence avec services pour étudiants, etc. A noter que les logements situés dans une résidence classée réalisées depuis 2017 ne sont plus éligibles à la réduction d'impôt. La réduction d'impôt s'applique lors de l'achat d'un logement neuf ; d'un logement en l'état futur d'achèvement (VEFA) ; d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation ou qui fait l'objet de travaux en vue de sa réhabilitation ou de sa rénovation.

Pour bénéficier de cette réduction d'impôt, la durée d'engagement est de 9 ans en location meublée non professionnelle (LMNP) dans le délai d'un mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure. La base de l'avantage est calculée sur prix d'acquisition ou de revient du ou des logements retenus dans la limite globale de 300 000 € au titre d'une même année d'imposition. Selon la forme de l'investissement, le fait générateur est l'année d'achat du logement ou l'année d'achèvement des travaux ou l'année d'achèvement de la construction. Le taux de l'avantage est fixé à 11 % pour les logements acquis depuis 2012.

PATRIMOINE ET DISPOSITIF MALRAUX

Le dispositif Malraux permet de bénéficier d'une réduction d'impôt jusqu'à 30 % pour la rénovation d'un immeuble ancien situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR) couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé ou dans un quartier ancien dégradé et destiné à la location. La réduction d'impôts porte sur les travaux éligibles. Quand ces immeubles sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR) couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé ou pour une opération de restauration déclarée d'utilité publique la réduction d'impôt, la réduction d'impôt est de 22 % du montant des dépenses éligibles. Une demande de permis de construire ou une déclaration préalable doit être déposée. Les dépenses de travaux ouvrant droit à la réduction d'impôt sont prises en compte dans un plafond de 400 000 euros sur une durée de 4 ans au maximum, pour les opérations pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée depuis le 1er janvier 2017. La fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition qui excède le montant de l'impôt dû au titre de cette année est reportable sur l'impôt dû au titre des trois années suivantes.

ATTENTION : ce dispositif n'est pas concerné par le plafonnement des niches fiscales qui limite les avantages fiscaux à 10 000 € par an.

Ces opérations étant particulières, parmi les points sur lesquels être attentif, le chantier doit être suivi par un architecte des Bâtiments de France et les travaux doivent aboutir à une restauration complète du logement (intérieur et bâti) avant d'être mis en location vide dans les 12 mois qui suivent la fin des travaux, et ce pour une durée de 9 an minimum., mais pas à un membre de son foyer fiscal. Ce dispositif dont l'on peut bénéficier également en SCI ou SCPI intéressera surtout les investisseurs ayant un fort taux d'imposition. Pour être informé et accompagné, il est conseillé de se rapprocher de l'ADIL et de se renseigner également auprès des services de la préfecture concernée.

PROMOMIDI - SUZAN GARDEN - TOULOUSE

ACHETER VOTRE LOGEMENT NEUF SUR PLAN

TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

La Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI France) nous indique que les logements neufs vendus par les promoteurs ont trouvé acquéreurs parmi les particuliers ; ce qui laisserait supposer que la demande soit satisfaite. Et pourtant, les experts s'accordent tous pour dire que c'est très largement insuffisant 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,

URBAT - LE DOMAINE DU GRAND CÈDRE - TOULOUSE LARDENNE

- 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), 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.

EUROPEAN HOMES - L'EMBLÈME - L'UNION

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).

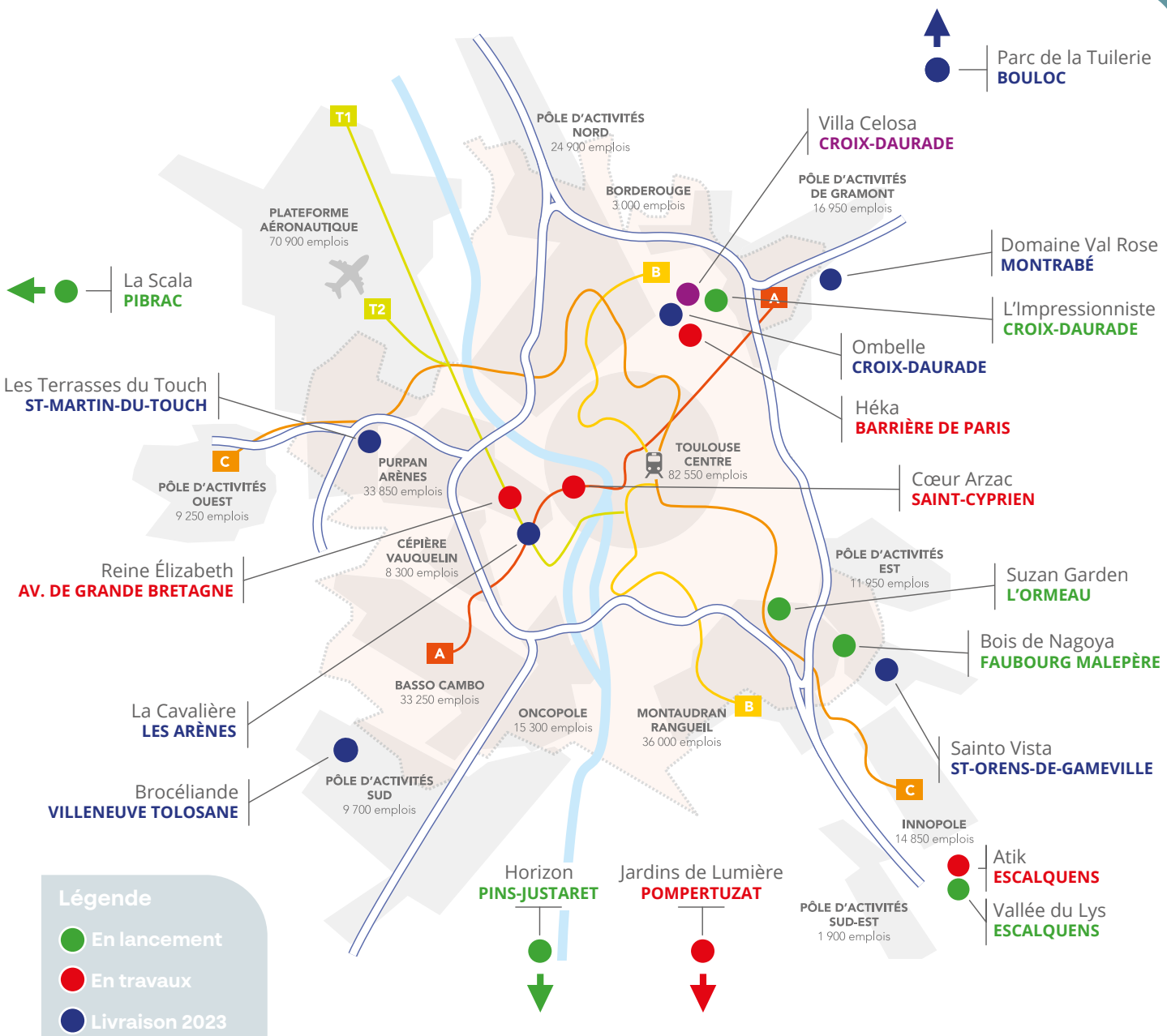
ACHAT D'UN LOGEMENT SUR PLANS

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.
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

PROMOMIDI
Vous être utile durablement

19 résidences dans Toulouse et sa périphérie à découvrir au Salon de l'Immobilier



05 17 177 177

Siège social : PROMOMIDI
13, rue Paul Mesplé - 31100 Toulouse
Numéro RCS : Toulouse B 381 082 072
Agence bah - Mars 2023

Scannez le QR Code
et trouvez le bien qui vous ressemble en toute autonomie

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.

NOS PLUS BELLES ADRESSES A DÉCOUVRIR POUR VIVRE ET INVESTIR*

Résidence Villa Baronie
TOULOUSE LALANDE
Appartements du 2 au 4 pièces

Résidence Les Jardins de Mila
TOULOUSE BORDEROUGE
Appartements du 2 au 4 pièces

Résidence Les Belles Rives
TOULOUSE SAINT-CYPRIEN
Appartements du 2 au 4 pièces

Résidence Villa Regiani
SAINT-JORY
Appartements du 2 au 4 pièces
Villas éligibles loi Pinel

Résidence Villa Capella
PLAISANCE-DU-TOUCH
Appartements du 2 au 4 pièces

Résidence Terra Flora
PINSAGUEL
Appartements du 2 au 4 pièces

Découvrez en avant-première la Résidence Villa AMELIA à Toulouse

*RENSEIGNEMENTS / INFORMATIONS AUPRÈS DE NOS CONSEILLERS

fonta.fr **05 34 402 402** FONTA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Siège social : 57 boulevard de l'Embouchure - 31200 Toulouse - RCS : B 397 892 514 - Illustration et document non contractuels - Création interne : Groupe Fonta - 01/2023

- 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

FONTA - RÉSIDENCE BELLES RIVES - TOULOUSE

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.

- 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.

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

- 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.

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

ECLISSE PROMOTION - SONORA - TOULOUSE

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.

SAINT-AGNE IMMOBILIER

POUR UNE RÉDUCTION D'IMPÔTS OPTIMALE : LE PINEL+

Pour habiter ou investir dans une résidence à haute performance énergétique, sécurisez votre investissement grace à des **LOGEMENTS ÉCONOMES** et à **TRÈS HAUTE QUALITÉ D'USAGE !**

PINEL+
Taux de réduction d'impôt le plus élevé

LOGEMENTS ÉCONOMES
en énergie

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
atout différenciant

ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES
anticipées : RE2025

TOULOUSE - LARDENNE
PATIO ARDENNA

QUARTIER PRISÉ

APPARTEMENTS 2 à 4 pièces duplex

- Position stratégique
- Cadre résidentiel calme, proche commerces et écoles, résidence haut de gamme
- 4 pièces 101m² en **Accession Maîtrisée dès 314 900€** (3)

TOULOUSE - MALEPÈRE
PLACE FAUBOURG

TOUT FAIRE À MOINS DE 15 MINUTES
APPARTEMENTS 2 À 4 PIÈCES ÉLIGIBLES PINEL+

RENSEIGNEMENTS

LA VILLE EN ROSE

SAINT-AGNE IMMOBILIER

www.saint-agne.com
05 61 61 61 61

(1) Performances de la future RE2025 atteintes (2) Le dispositif Pinel est applicable aux investissements locatifs dont l'acte authentique aura été signé avant le 31 décembre 2024. 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 entrainent la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Sous condition d'éligibilité. Détails auprès de nos conseillers commerciaux, dans nos espaces de vente et sur notre site internet www.saint-agne.com (3) Sous condition d'éligibilité, uniquement sur les appartements 4 pièces. Prix communiqué hors parking.
Crédit Photos PICT et VISIOLAB. Illustration non contractuelle, à caractère d'ambiance.

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.

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.

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 €		

- 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.

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

PROMOMIDI - L'IMPRESSIONNISTE - TOULOUSE

EIFFAGE IMMOBILIER - MALEPÈRE - TOULOUSE

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. 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.

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

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.

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.

SAINT-AGNE PROMOTION - PATIO ARDENNA - TOULOUSE LARDENNE

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 (Cour de cassation, civ. 3, 13.02.1985).

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

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

ICADE - CYMÉA - TOULOUSE

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.

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

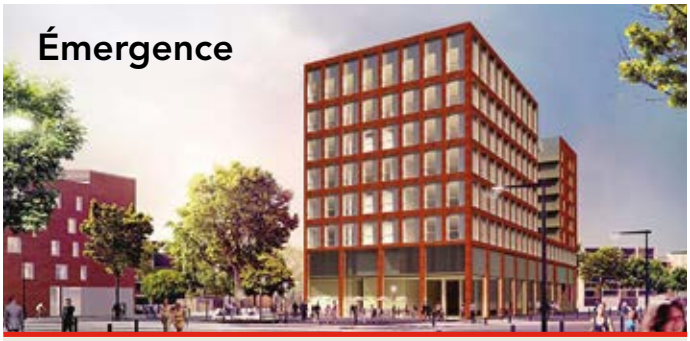
Découvrez en exclusivité

TOUTES NOS OPÉRATIONS

en Occitanie

Toulouse Saint-Martin-du-Touch (31)
Appartements du 2 au 4 pièces
et maisons sur le toit de 5 pièces

Toulouse Malepère (31) - Appartements, maisons sur le toit et villas, du 2 au 5 pièces



Toulouse Grande-Bretagne (31)
Derniers appartements 4 pièces avec parking sous-sol

Pamiers (09)
Résidence services séniors

Saint-Lary-Soulan (65)
Appartements en cœur du village, au pied des pistes

EIFFAGE IMMOBILIER

eiffage-immobilier.fr

0 800 734 734* Service & appel gratuits

PTZ(1) Loi Pinel(2) LMNP(3)

(1) PTZ : Valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2016 pour l'acquisition par un primo-accédant de sa résidence principale neuve. Attribution du prêt soumise à conditions notamment de ressources, voir Décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015. **(2)** LOI PINEL : réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques et en fonction de la performance énergétique du bâtiment, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources. La réduction d'impôt est de 12 % (pour 6 ans de location) 18 % (pour 9 ans de location) ou de 21 % (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition du bien retenu, dans la limite d'un prix d'achat de 5 500 €/m². Faire un investissement immobilier présente des risques. Consulter www.eiffage-immobilier.fr pour en savoir plus. **(3)** LMNP : voir conditions auprès de votre conseiller Eiffage Immobilier. Eiffage Société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 709.802.094 au capital de 398 407 536 euros - Siège social : 3-7 place de l'Europe - 78140 Vélizy-Villacoublay France. Conception : Agence bah - Perspective : Visiolab - Mars 2023

LES GRANDS PROJETS URBAINS DE TOULOUSE MÉTROPOLE

Les projets d'aménagements sur la métropole sont nombreux, diversifiés et structurants, tous tournés autour d'une équation complexe : répondre aux besoins de logements, à une qualité d'usage et aux enjeux environnementaux. Panorama en début 2023.

Oppidéa est la SEM d'aménagement de Toulouse Métropole. Cette entreprise publique locale d'aménagement accompagne les collectivités, les opérateurs publics et privés dans la fabrique de la ville et met à leur disposition les expertises nécessaires à toutes les étapes de leurs projets, de la conception à la livraison, autour de 4 métiers : Aménagement et renouvellement urbain, Construction d'équipements publics, Promotion immobilière

© OPPIDÉA

et investissement et gestion de foncière commerciale.
Comme le souligne Annette Laigneau, Présidente d'Oppidéa et d'Europolia, « les ZAC et projets portés par Oppidéa permettent de proposer une offre foncière spécifique, dans une vision de la collectivité partagée par les promoteurs, de prévoir à la fois une part de logements en accession sociale, répartis entre accession sociale privée (avec un minimum de logements prix maîtrisés) et accession sociale en PSLA, encore peu en BRS. Aux côtés des occupants à ressources limitées, nous favorisons aussi la venue de propriétaires occupants, tout en favorisant de nouveaux systèmes constructifs, la réduction de l'empreinte carbone et en étant très attentifs à la qualité d'usage des projets ».
Sur l'ensemble des projets d'Oppidéa (La Cartoucherie, Saint-Martin-du-Touch et Empalot ont été traités à part), la logique est la même et participe à donner la mesure, celle de projets qui se veulent vertueux dans un environnement en transition tout en participant au développement de l'offre de logements, si nécessaire sur le territoire métropolitain.

FAUBOURG MALEPÈRE : VARIÉTÉ ET BIODIVERSITÉ

À 15 mn du centre-ville, le Faubourg Malepère s'est développé historiquement le long de deux axes situés sur l'entrée Sud-Est de Toulouse : la route de Revel et la route de Labège ainsi qu'à proximité immédiate de la rocade. Faubourg inachevé, Malepère bénéficie d'un projet urbain conçu par l'Agence Ateliers Lion & Associés, dont l'ambition est de faire émerger une véritable vie dans ce quartier Toulousain, avec une grande variété d'appartements, accès et desserte facile y compris par les modes doux, pôle de commerces de proximité, espaces naturels dans la continuité du quartier… Sur 113 hectares, dont 20 ha d'espaces verts, promenade et parcs, il est prévu d'y réaliser à terme 6 700 logements.
Au 2ème et 3ème trimestres 2023, vont être réalisés le démarrage des travaux du parc de la Marcaissonne ainsi que le lancement d'une concertation sur les jeux d'enfants du bassin de l'Hers.
Parmi les programmes de logements, le Faubourg Malepère a été distingué par le concours des Pyramides d'Argent 2022, organisé par la FPI Toullouse Occitanie.
Ainsi, la Pyramide du bâtiment bas-carbone a été attribué à la Résidence Jeunes Actifs de Malepère réalisée par Urbis Réalisations.
Il s'agit de 121 logements inscrits dans une démarche volontaire E+C- de qualité

LA CAPACITÉ DE COUVRIR TOUS LES MÉTIERS DE L'IMMOBILIER

Christophe Brochet
Directeur Général Midi-Pyrénées de Nexity (Résidentiel)

« Nous sommes un ensemblier avec, par exemple, la capacité de répondre en matière d'accompagnement des projets de développement urbains avec Villes et Projets, de couvrir l'ensemble des métiers de l'immobilier dans le neuf, mais aussi, avec Nexity Patrimoine & Valorisation, des projets de restructuration. Dans le cadre de l'appel à projets « Dessine-moi Toulouse », Nexity a remporté le concours sur le site de l'ancien parking de Jolimont, à côté du projet Guillaumet (ancien CEAT) pour une opération d'aménagement qui comprendra 234 logements et dont le PC est en cours finition, pour un lancement de commercialisation prévue fin 2023. Le programme My Jolimont, déposé en RE 2020 au seuil 2025 (c'est le cas de 25 % des PC du groupe) comprend 124 logements familiaux en prix maîtrisés et libres, une pension de famille (20 logements pour de l'hébergement temporaire) pilotée par Nexity Non Profit dans le cadre de notre engagement social, 90 logements au sein d'une résidence de jeunes actifs gérée par Nexity Studéa et 5 000 m² de bureaux en construction bois ainsi qu'un commerce solidaire et une crèche. C'est donc un bout de quartier que nous allons réaliser, alliant promotion et services, un enjeu d'autant plus important que la pression sur le logement dans la métropole est important. Nous sommes également présent dans les QPV,à l'instar de Pop Up (entièrement commercialisé), dont nous réalisons le dernier bâtiment, livré en juin, quartier des Arènes. Notre particularité est d'être réellement présent sur l'ensemble de la Midi-Pyrénées. C'est le cas avec nos résidences services seniors - souvent développées avec Domitys - qui ont la particularité de comprendre entre 800 et 1 00 m² de parties communes (bibliothèque, restaurant, espace bien-être, piscine, etc.) et de compter en moyenne un effectif de 25 salariés. Nous livrerons 123 logements à Cahors en 2023 et en avons démarré une, baptisée Les Aviateurs, à Muret, de 110 logements, pour une livraison en 2024. Grâce à notre engagement environnemental, nous développons aussi des opérations Ywood, des bâtiments de logements en bois visant le seuil 2028 de la RE 2020, comme dans le cas d'une opération de 60 logements livrés à Carbonne fin 2022. Avec le concept Essentiel, comme à Lyon Confluence, et bientôt développé sur le territoire national, nous réalisons des immeubles de logements très confortables, mais sans chauffage ni climatisation ». ■

environnementale (niveau E2C1), avec une certification NF Habitat HQE (qualité de la réalisation) et le label BBCA niveau Excellence. Parmi l'offre de logements, Green City poursuit la commercialisation de la résidence Le Cybèle, un ensemble composé de 12 villas (avec 5 pièces en prix maîtrisés) et de plusieurs collectifs avec des espaces boisés, des jardins et des cheminements piétonniers, pour une livraison au 2ème semestre 2024. Pour Stéphane Aubay, dirigeant de Green City, « Malepère est une ZAC particulière mais dont le modèle sera probablement de plus en plus dupliqué. Le choix de la collectivité et d'Oppidéa est de maîtriser un tiers du foncier, mais les promoteurs qui souhaitent s'engager sur des terrains privés s'engagent à respecter le cahier des charges d'Oppidéa. De fait, nous devenons proactifs sur ce type de projets ».

Green City devrait lancer en 2023 deux nouveaux projets sur le Faubourg Malepère. Cogedim réalise actuellement, face au parc de la Marcaissonne la résidence 188 Faubourg, des logements du 2 au 5 pièces (en TVA normale, prix maîtrisés et Pinel zone B1), à partir de 225 000 €, pour une livraison à partir du 1er trimestre 2024. Dans ce quartier qui accueillera la prochaine station de métro de ligne 3 en 2025, Bouygues Immobilier la résidence

Malepère bénéficie d'un projet urbain conçu par l'Agence Ateliers Lion & Associés

Variations, en livraison à partir du 1er trimestre 2023 tandis que le groupe Les Chalets livrera au 4ème trimestre 2024 la Résidence Sonate, via le dispositif PSLA et répondant aux exigences de la réglementation thermique RT 2012. En 2023, l'opérateur sera présent sur d'autres projets dans ce secteur. Parmi les acteurs présents, on peut citer Promologis mais aussi Pierre Passion qui réalise « Vert chez soi », une résidence (des 3 et 4 pièces encore disponibles à partir de 278 000 €) dotée d'un fragment de forêt au sein du milieu urbain, propice au développement de la biodiversité.

L'ÉCOQUARTIER ANDROMÈDE ATTEINT LA MATURITÉ

Reconnu dès 2013 comme écoquartier, le quartier Andromède est, avec Vidailhan le plus ancien des écoquartiers de la métropole toulousaine. C'est aussi le plus grand. Sur 210 hectares, dont 70 ha d'espaces verts et parcs, répartis entre les communes

CHRISTOPHE BROCHET, NEXITY

« Nous avons une importante opération sur le Faubourg Malepère avec Parc du Faubourg, 255 logements, dont 110 ont été vendus en bloc à CDC Habitat (locatif social, PSLA, logement intermédiaire) et 145 que nous réalisons et commercialisons en secteur libre, du 2 au 4 pièces, dont la livraison est prévue fin 2024. Une 3ème tranche de 40 logements va être lancée d'ici à la fin du 1er trimestre. Cette opération est conçue sur des terrains libres mais, à la suite d'un concours d'architecture, en lien avec les opérations prévues sur les terrains maîtrisés par l'aménageur Oppidéa (Urbaniste-architecte : Ateliers Lion & Associés / Safège). Pour Toulouse Métropole, l'intérêt est de pouvoir maîtriser l'urbanisme général et le planning, ce qui permet de phaser l'ensemble des réalisations. Pour nous et nos clients, cette approche originale, qui va se multiplier à l'avenir, permet d'envisager nos réalisations dans un urbanisme d'ensemble cohérent, avec des voiries réalisées au fur et à mesure. La démarche menée Faubourg Malepère génère un réel intérêt commun ». ■

de Blagnac et Beauzelle, au Nord-ouest de Toulouse. Grâce à la ligne T1 du tramway, 3 stations de tramway sur le quartier, et plusieurs lignes de bus, il est connecté à Toulouse, en passant par le centre de Blagnac, Airbus, et le CHU de Purpan au sud et aux communes du nord-ouest toulousain. Dans le cadre d'une forte concertation avec les habitants, et après l'aménagement des deux premières phases du quartier, Oppidea développe maintenant la dernière tranche, représentant 52 hectares sur la commune de Blagnac.
Parmi les équipements, figurent notamment 2 groupes scolaires, 2 crèches, un collège, un lycée, une gendarmerie, un centre de loisirs, une brigade équestre, des terrains de grands jeux,, etc. Bouygues Immobilier a livré son opération L'Atelier B (à Beauzelle) fin 2022 tandis que le COL livrera une opération en habitat participatif au second trimestre 2023.

LAUBIS : COMPOSITION URBAINE À SEILH

Situé à l'entrée sud de Seilh, le quartier Laubis, 12,7 hectares pour 530 logements, dont un grand programme d'habitat participatif, et une vaste prairie fleurie a pour ambition d'urbaniser un nouveau secteur tout en l'intégrant au tissu urbain existant. La composition urbaine accorde une place privilégiée à l'eau et au végétal tandis que les constructions s'intègrent avec les quartiers pavillonnaires autour, le projet privilégiant les déplacements de proximité et particulièrement les déplacements piétons. Parmi les équipements publics, sont programmés un équipement intergénérationnel regroupant une offre d'hébergement pour personnes âgées et une crèche, un équipement sportif et de loisirs, une halle marché et des jeux d'enfants. Aujourd'hui, les

BOUYGUES IMMOBILIER - ATELIER B - BEAUZELLE

Propriétaire avec Urbat, un logement neuf à mon image

Prêt à Taux Zéro% AIDE ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ †

TOULOUSE - LARDENNE

LE DOMAINE DU GRAND CÈDRE

Nouveau

Un emplacement exceptionnel au cœur du quartier privilégié de Lardenne.
Un domaine calme et sécurisé de 38 maisons, de 4 à 5 pièces.
Des prestations haut de gamme pour un confort de vie unique.

T4 à partir de **427.500 €***

T5 à partir de **542.500 €***

> Plus d'infos

TOULOUSE
Barrière de Paris

HORIZON MINIMES

Nouveau

Dans un quartier résidentiel au nord de Toulouse.
Une résidence intimiste de 20 logements avec jardins.
Des espaces de vie spacieux et lumineux.

> Plus d'infos

T2 à partir de **268.000 €*** | **T3** à partir de **349.000 €*** | **T4** à partir de **435.000 €***

TOULOUSE
Borderouge

126 GARDEN

Travaux en cours

À deux pas du Parc de la Maourine.
Métro ligne B à 800m.
Des logements aux surfaces généreuses.

> Plus d'infos

T2 à partir de **239.000 €*** | **T3** à partir de **269.000 €*** | **T4** à partir de **375.000 €***

BEAUZELLE
Écoquartier Andromède

URBAN LODGE

Livraison immédiate

À 2 pas des bassins d'emploi de l'aéronautique.
Centres-villes de Beauzelle et Blagnac à 5 minutes.
2 appartements à découvrir.

> Plus d'infos

T2 à partir de **204.500 €*** | **T4** à partir de **339.500 €***

05 67 22 00 52

URBAT.COM

urbat

*Prix indicatif TTC TVA 20%, stationnement inclus, dans la limite du stock disponible - **Prix Maîtrisés sous conditions à voir en espace de vente, réservés à l'accession. ***Frais de notaire offerts pour les 10 premières réservations sur la résidence le Domaine du Grand Cèdre. †Prêt à Taux Zéro : Dispositif d'aide gouvernementale à l'accession à la propriété. En complément d'un prêt principal, il est réservé aux personnes physiques « primo accédantes », sous conditions de ressources et d'éligibilité. Investir dans l'immobilier comporte des risques, consultez le site **www.urbat.com** pour en savoir plus. Illustrations non contractuelles - Urbat Février 2023 - RCS Montpellier 352 588 727 - N° ORIAS 13008616.

travaux d'aménagement du quartier et la construction des programmes de logements se poursuivent et Laubis a accueilli ses premiers habitants début 2022. Les projets de logements de la ZAC sont répartis comme suit : 30% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS), 15% de logements en accession sociale, 10% de logements en coût maitrisé et 45 % de logements en accession libre.
Parmi les programmes, Pierre Passion commercialise Eden Green, 42 logements neufs entre prises collectifs, maisons de ville et maisons individuelles.

PIQUEPEYRE : ATMOSPHÈRE CHAMPÊTRE À FENOUILLET

Entre Garonne et Canal latéral, Piquepeyre, au Nord de commune de Fenouillet, veut proposer une atmosphère champêtre avec sa place arborée, ses chênes centenaires, ses chemins piétonniers et ses traverses paysagères.
Les premiers habitants ont été accueillis début 2022 et, dans cette ZAC de 29 hectares, 719 logements sont prévus à un rythme de commercialisation de 50 logements par an, avec une part de 30 % de logements sociaux.
Entre des maisons individuelles, logements intermédiaires ou appartements, sur le marché libre ou en accession sociale, et des modes déplacements doux (piétons, cycles) privilégiés,

Entre Garonne et Canal latéral Piquepeyre au Nord de commune de Fenouillet

de nombreux équipements sont prévus : un groupe scolaire de 11 classes (4 classes maternelles, 7 classes élémentaires et 1 accueil de loisirs), la création d'une crèche de 30 places, mais aussi d'une salle polyvalente, sans oublier un projet de résidence seniors et des commerces de proximité en rez-de-chaussée des immeubles de la place centrale. Les espaces verts s'étendront à terme sur 6 hectares. Un projet d'habitat participatif de 35 logements est à l'étude et Promologis planche sur un projet sur les ilots 13 et 14.

TOULOUSE AÉROSPACE : UN ÉCOQUARTIER ATTRACTIF

L'ancien quartier de Toulouse Montaudran est devenu un lieu de vie, de travail, de culture

OPPIDÉA - PIQUEPEYRE - FENOUILLET

et de loisirs, mais aussi, avec Innovation Campus, un pôle d'activités et de recherche à la pointe de l'innovation, dédié à l'Aéronautique, l'Espace et les Systèmes Embarqués (AESE) et aux filières associées (robotique, intelligence artificielle…). L'écoquartier prend place dans un environnement, à l'architecture ambitieuse et tournée vers l'ancienne piste d'aviation de 1,8 km. Au nord de Toulouse Aerospace, la Piste des Géants, en complément des animations de L'Envol des Pionniers, et au Sud, le Campus d'Innovation accueillant les acteurs des

filières AESE, font de Toulouse Aérospace un lieu spécifique. Etendue sur 56,3 hectares, dont 7,8 de jardin public, la ZAC enregistre des chantiers, comme ceux du Parc du campus d'Innovation, phasés jusqu'en juin 2023 tandis que Green City prépare un projet avec Sporting Promotion d'environ 140 logements et que le Groupe Les Chalets devrait intervenir pour une opération de 58 logements.

MONGES-CROIX-DU-SUD : ARTICULATION URBAINE À CORNEBARRIEU

Situé en prolongement de la commune de Cornebarrieu, le quartier de Monges-Croix du Sud réunira, à terme près de 1 600 logements autour d'un paysage vallonné et marqué par d'importants boisements. Quartier vert, articulé autour d'un parc central, et dont les

PIERRE PASSION - EDEN GREEN - SEILH

constructions s'intègrent à la végétation sur des plates-formes légèrement surhaussées et traitées en terrasses, paysage écrit sous forme de hameaux traités tantôt en pierre massive, tantôt en brique, en maçonnerie ou en bois, Monges-Croix-du-Sud couvre 57 hectares, dont 12 d'espaces verts pour environ 120 000 m² de logements et des équipements structurants : 15 000 m² d'équipements et de services publics : un groupe scolaire (écoles maternelle et élémentaire), une crèche de 48 lits et un pôle culturel (médiathèque, salle de spectacles). Les espaces publics sont achevés et comprennent le parc de 12 hectares, plus de 4 500 arbres et 50 000 couvre sols, des bassins paysagers participant de la gestion de la ressource eau, de l'agrément et de la biodiversité. 72% des logements sont livrés, dont un programme immobilier lauréat de l'appel à projet Nowatt de la Région Occitanie. L'ensemble des équipements publics sont ouverts et les commerces et services ont été livrés (la police municipale s'est, par exemple, installée à l'entrée nord du quartier). Parmi les projets en cours de chantiers ou à venir, Green City réalise Carré Flore, du 2 au 4 pièces, livrée au cours de ce premier semestre 2023.
Plusieurs projets sont à l'étude, portés par Vinci Immobilier mais aussi CDC Habitat ou encore Altéal.

GREENCITY IMMOBILIER - CARRÉ FLORE - CORNEBARRIEU

ÉCLISSE PROMOTION
RÉSEAU PROCIVIS

Renseignez-vous au 05 61 12 20 00

contact@eclisse-promotion.fr — www.eclisse-promotion.fr

**Selon réglementation en vigueur dans le cadre du bail réel solidaire et de la location accession.*

PROMOMIDI, L'ENTREPRISE RÉSOLUMENT ENGAGÉE !

Vous avez souhaité faire labéliser par l'AFNOR la démarche RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) dans laquelle vous avez engagé PROMOMIDI. Pour satisfaire à un effet de mode ?

Jean-Baptiste Guieu : Au-delà de la provoc', deux questions en une finalement ! D'abord, pourquoi avoir souhaité engager une démarche de type RSE (Responsabilité sociale de l'entreprise) ? Parce, promoteur immobilier, nous ne pouvons ignorer que notre activité impacte l'environnement au sens large. Elle l'impacte favorablement lorsqu'il s'agit d'offrir des logements plus sobres, mieux intégrés dans le fonctionnement général d'un quartier ou que nous venons prolonger des politiques publiques soucieuses de reconstruire la ville sur la ville en tirant parti de friches industrielles ou en contribuant à l'optimisation d'équipements scolaires ou de réseau de transport en commun, mais elle peut également l'impacter plus défavorablement lorsqu'elle déséquilibre des écosystèmes ou que les logements projetés ne savent accompagner les grands enjeux de la transition environnementales, qu'ils nécessitent de recourir massivement à des dispositifs de climatisation l'été ou qu'ils aient été conçus au mépris des dépenses futures de maintenance ou d'entretien, par exemple. Définir une politique RSE et c'est dire quelque chose des choix que nous voulons faire dans la conception de nos résidences et de nos logements afin d'engager PROMOMIDI sur des performances autres qu'exclusivement financières.
Cela précisé, pourquoi avons-nous choisi de faire labéliser par l'AFNOR notre politique RSE ? Tout simplement parce que nous tenions à donner un cadre rigoureux à notre engagement. En demandant une labélisation à l'AFNOR, nous avons fait un double choix, celui d'inscrire notre réflexion dans le cadre normatif fixé par l'ISO 26000 qui reste à ce jour le premier standard international reconnu en matière de RSE tout en garantissant à nos clients, à nos partenaires, à nos collectivités locales et à notre actionnaire, la Caisse d'Epargne, que nous n'étions pas juge et parti à l'heure de revendiquer la pertinence de notre engagement. La labélisation Engagé AFNOR nous permet par ailleurs d'étalonner notre progression d'année en année et de nous mesurer à nos confrères en terme d'implication. Ainsi à Toulouse, par exemple, n'y a-t-il que deux promoteurs labellisés « Engagé RSE » en cette fin février et je crois que nous sommes à peine plus de cinq ou six au plan national. Si la RSE est une mode, nous sommes des pionniers !

Jean-Baptiste Guieu
Directeur général
GROUPE PROMOMIDI

Concrètement, comment l'engagement RSE de l'entreprise se traduira-t-il demain ?

Jean-Baptiste Guieu : Une précision tout d'abord ! Si la labélisation « AFNOR - Engagé RSE » de PROMOMIDI marquera l'actualité de notre début d'année 2023, notre démarche RSE ne date pas d'hier pour autant, ainsi, par exemple et très concrètement, notre opération URBAN GARDEN livrée en juin mais dont le permis date de 2019 et le démarrage du chantier de l'été 2020, a-t-elle reçu, en septembre 2021, le prix de « la conduite responsable des opérations » décerné par la Fédération des Promoteurs Immobiliers et, toujours très concrètement, PROMOMIDI est-elle titulaire du droit d'usage de la marque NF HABITAT HQE maturité 2 depuis deux ans déjà car c'est une chose que de mener une réflexion globale sur les implications de la transition environnementale dans le cadre d'une démarche RSE mais c'est encore mieux de livrer des résidences conçues pour répondre à des exigences de type Haute Qualité Environnementale (HQE) ou réalisées, par exemple, selon les impératifs des chantiers dits « à faibles nuisances » !

A vous entendre, cet engagement s'inscrit déjà dans la culture de PROMOMIDI. Sauriez-vous définir les valeurs de votre entreprise ?

Jean-Baptiste Guieu : Je me méfie du mot valeur qui pourrait laisser penser que l'entreprise est légitime à dire à ses salariés, à ses prestataires ou à ses clients ce qui relèverait du bien et du mal mais, en effet, PROMOMIDI a hérité de la Caisse d'Epargne de Midi-Pyrénées, son actionnaire depuis plus de 30 ans, quelques principes essentiels : la loyauté des pratiques, l'esprit de coopération, la fidélité à l'égard des partenaires locaux, la co-réfléxion avec la collectivité, le respects des territoires dans lesquels nous vivons et travaillons, voilà quels sont les principaux fondements de notre action au quotidien. ■

AMBIANCE PROJETÉE POUR LE PARVIS LYON EN PROVENANCE DE LA GARE (PERSPECTIVE D'INTENTION)

GRAND MATABIAU : HORIZON 2030

Piloté par Europolia, Grand Matabiau, quais d'Oc est un projet d'aménagement qui s'étend autour de la gare Toulouse-Matabiau, en partie bordé par les berges du canal du Midi et à quelques minutes du centre historique de Toulouse.

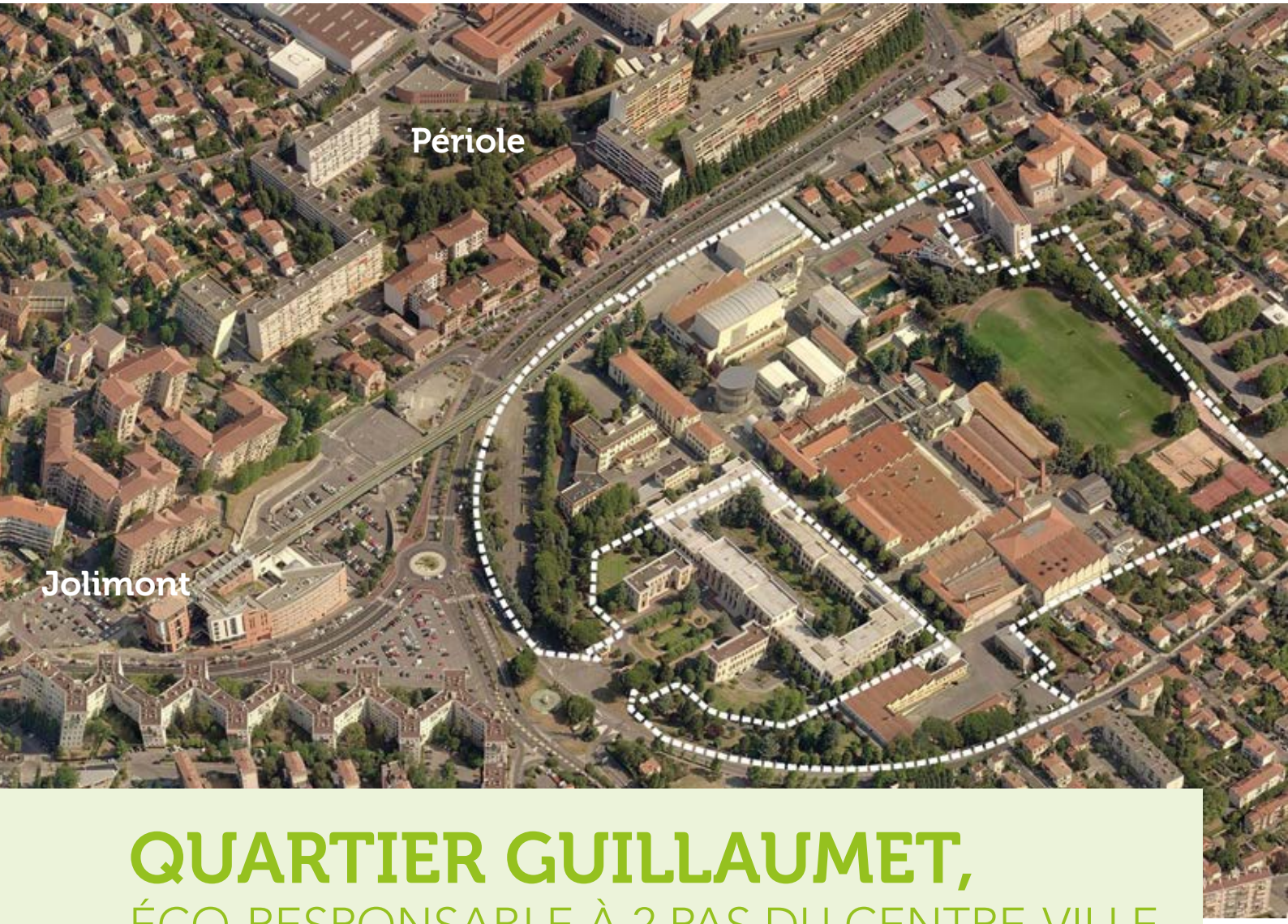
Il s'articule, sur 135 ha au coeur de la métropole, d'abord autour du développement des transports, l'objectif étant de transformer la gare Toulouse-Matabiau en un Pôle d'Echanges Multimodal d'envergure métropolitaine, répondant à la croissance de l'offre de transports en commun (trains, métro, bus, autocars et vélos) et aux besoins des usagers.
Ce sont 150 000 voyageurs par jour qui sont attendus après 2030 et la mise en service du LGV Toulouse-Bordeaux. Il est structuré ensuite par un aménagement urbain, l'enjeu étant de créer une ville pour tous en proposant une programmation équilibrée entre logements, services, commerces, activités, bureaux et équipements publics. L'aménagement des berges du canal du Midi et la création d'un parc urbain permettront également le retour de la nature en ville. Grand Matabiau comprendra 3 000 logements dont 35 % en locatif social.
Parmi les projets de logements, Tosca Bella, une résidence seniors réalisée par le Groupe LP Promotion à Toulouse sera livrée à partir du second trimestre 2024. Dès la genèse de ce projet, le Groupe LP Promotion s'est entouré d'une agence de médiation architecturale, urbaine et paysagère pour lancer une vaste concertation. L'objectif étant simple : une

fabrique pédagogique, inclusive et horizontale du projet offrant la garantie de faire des choix de conception, d'usages et de gestion au plus près des besoins du territoire et de sa population. « Le terme concertation recouvre un processus de co-construction, explique Pierre Aoun, Directeur général de LP Promotion. Celui-ci doit permettre de cheminer de l'intérêt particulier vers l'intérêt général. Il s'agit de venir ajouter à un projet partagé entre beaucoup d'acteurs, une expertise de terrain, un regard sur les contraintes et les attentes des habitants pour perturber le projet dans le bon sens ». Guidée par une logique de réduction de l'artificialisation des sols, la conception architecturale et paysagère permet le passage d'un ensemble 100 % minéralisé à un espace paysager très important, avec plusieurs cœurs d'îlot, pour un ensemble composé à 80% de pleine terre...

Grand Matabiau comprendra 3 000 logements dont 35 % en locatif social.

Cette renaturation ramène la biodiversité au sein du quartier d'implantation (diverses essences d'arbres, plantes, arbustes, carrés potagers et arbres fruitiers). Des toitures terrasses végétalisées récupèrent 100% des eaux pluviales et permettent l'irrigation de cet espace paysager, créant ainsi un circuit court au sein même de l'opération. Autre fil conducteur, l'intégration juste et positive du projet avec la prise en compte des facteurs environnementaux. La résidence a ainsi été conçue de manière à prendre en compte les habitations présentes aux abords.

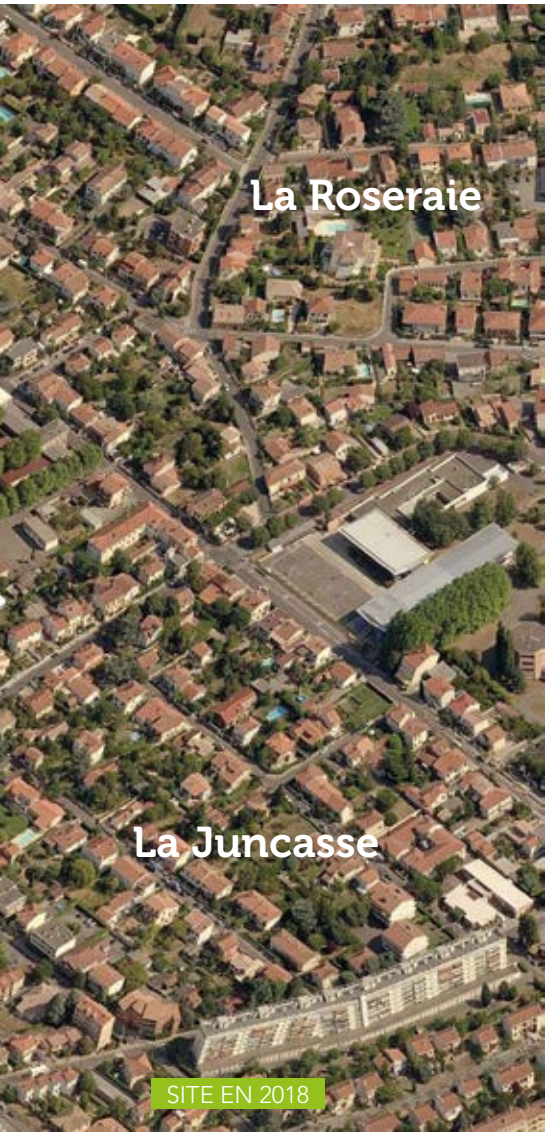
LP PROMOTION - TOSCA BELLA - TOULOUSE



QUARTIER GUILLAUMET,
ÉCO-RESPONSABLE À 2 PAS DU CENTRE-VILLE

Trouver à seulement 3 stations de la Place du capitole, 5,9 ha d'espaces verts, des équipements ouverts au publics, 1 200 logements, des bureaux, des commerces et services, est particulièrement rare. Sur le site de l'ancien Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse (CEAT), l'éco-quartier Guillaumet, qui se construit après concertation auprès des habitants, est tout cela.

Sur les pentes de Jolimont, le futur quartier Guillaumet, aménagé et réalisé par Altarea Cogedim et Crédit Agricole Immobilier, est un projet urbain qui conjugue logements, commerces et équipements de quartier. Toulouse Métropole a revu le projet dans son ensemble pour garantir une plus grande diversité dans la typologie des logements en rééquilibrant logement social et logement en accession (78% de la superficie sera dédiée au logement dont 55% à l'accession à la propriété, répartis entre 45% en accession



SITE EN 2018

PIERRE PASSION

L'Aparté - Toulouse (Quartier Guillaumet)

Entre les quartiers Roseraie, Jolimont et Argoulets, où prend forme le projet d'aménagement de l'ancien site du CEAT (Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse), Pierre Passion propose la Résidence L'Aparté. A deux pas du centre-ville, ce programme vous propose 16 appartements neufs du T2 au T4 en Location-Accession (PSLA), du 2 au 4 pièces, à partir de 160 000 €. La Résidence Aparté est certifié NF HABITAT HQE et répond à la réglementation environnementale RE2020.

SITE EN JUIN 2022

libre et 10% en accession sociale). Il comporte aussi davantage d'équipements publics ou privés (21 000 m² pour les sports, commerces, services, crèche, etc.) afin d'anticiper les besoins et la création de lieux de rencontre avant l'arrivée de tous les habitants. Lancée par la Mairie de Toulouse et Toulouse Métropole en juin 2019, la démarche écoquartier pour ce nouveau quartier permet d'atteindre les objectifs fixés par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) : viser la sobriété énergétique, limiter la production des déchets, préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels, etc. Par exemple, le futur quartier Guillaumet, ex-CEAT accueillera à terme plus de 620 arbres, soit 41% de la surface du futur quartier, favorisant le développement d'îlots de fraicheur, sans compter les cheminements pour les piétons et les vélos qui mailleront le quartier.

Situé entre la Roseraie et Jolimont, à proximité de la rocade et à 1 km de la gare Matabiau, le futur éco-quartier s'étend sur un espace total de plus de 16 hectares. Ce nouvel aménagement prévoit, à l'horizon 2025, la construction de 1250 logements, avec une

résidence intergénérationnelle, un habitat participatif et une résidence séniors. Altarea Cogedim vient de livrer New District, une résidence bioclimatique du 2 au 5 pièces, avec des appartements ouverts sur de vastes espaces extérieurs, en majorité orientés sud-est. Avec Eloge du Parc, une résidence du 2 au 5 pièces - avec le 3 pièces à partir de 326 000 € - en cours de travaux, Cogedim livrera ce nouveau programme à partir du 2ème trimestre 2023 (en TVA normale, Pinel, zone B1). Avec la résidence Rive du Parc, du 2 au 5 pièces à partir de 250 000 €, Cogedim propose un autre projet, du 2 au 5 pièces, avec une livraison prévisionnelle prévue à partir du 4ème trimestre 2023, toujours au coeur du Quartier Guillaumat. Avec Patio Guillaumet, Cogedim développe une offre pour investir en LMNP, la nouvelle résidence Seniors Cogedim Club®, en livraison à partir du 2ème trimestre 2025.

Quant à Crédit Agricole Immobilier, il vient aussi de livrer un programme, Latitude 43, de 1 à 5 pièces, majoritairement traversants ou à orientations multiples avec balcons, vastes terrasses ou solarium. Avec les Villas Latitude 43, Déclinés en 4 pièces (à partir de 539 000 €), les maisons se prolongent d'une terrasse avec jardin privatif exposé sud. Leur livraison est prévue au 4ème trimestre 2023. Parmi les dernières opérations lancées par Crédit Agricole Immobilier, Parallèle 28, pour des appartements du 2 au 5 pièces duplex, se compose d'un jardin central d'un hectare, d'espaces verts, des venelles végétalisées. La livraison est attendue à partir du second trimestre 2024. Dans un environnement composé d'un jardin central de 1 ha, d'un verger, d'un potager collaboratif, d'une serre, d'un atelier de réparation, de jardins collaboratifs, de commerces de bouche, cafés, restaurants terrasses, de boutiques, le quartier connaît une forme de renaissance.

COGEDIM - RIVE DU PARC - TOULOUSE QUARTIER GUILLAUMET

LA PRÉSERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE EST PRIORITAIRE

Laurent Campredon
Directeur Régional
Cogedim Midi Pyrénées

« L'aire métropolitaine de Toulouse reste l'une des plus dynamiques du territoire français, forte d'une activité industrielle du XXIe siècle, axée sur les secteurs aéronautique et spatiale et recrutant une main d'œuvre hautement qualifiée. Ceci a pour effet de drainer une forte concentration d'écoles d'ingénieurs, Toulouse se situant juste après Paris dans ce domaine. Dans ce contexte, le marché du logement neuf est dynamique. Tandis que l'aire urbaine s'est longtemps développée en consommant des espaces fonciers, elle s'est engagée, notamment dans le contexte de la Loi Climat et Résilience, dans une démarche plus frugale. Cogedim apporte justement ici, comme sur l'ensemble du territoire national, ses compétences et son savoir-faire. Nous réalisons des opérations de haute qualité dans le diffus en mettant en avant la préservation de la faune et de la flore. Quel que soit la taille des projets, cette démarche reste un préalable. Par ailleurs, nos projets sont en adéquation avec la demande de nos clients, qu'ils soient investisseurs ou propriétaires occupants, tout en répondant au mieux aux attentes des collectivités locales. À Colomiers, ou encore avenue de Castres à Toulouse, nous nous sommes attachés dans le cadre de la réalisation de nos opérations à préserver la présence d'arbres majestueux. À Toulouse sur les pentes de Jolimont, l'ancien site du CEAT - désormais appelé Quartier Guillaumet - profite d'une situation idéale où nous sommes aménageur et promoteur et apportons une offre composée de commerces, bureaux et logements. Jusqu'ici enclavé, le site va s'ouvrir à un environnement résidentiel et se déployer sous forme de créations d'espaces verts. Pour aménager ce fil « vert » et conserver les arbres existants, cet écoquartier, désimperméabilisé bien que densifié, est à la fois connecté aux transports, entouré de nature et synonyme de vivre ensemble ». ■

EMPALOT-GARONNE, UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT MÉTROPOLITAIN

Trait d'union aéré entre la ville et ses faubourgs, le quartier Empalot connait une grande transformation sur plus de 30 ha, avec, à terme, près de 2 300 logements et une part importante consacré aux espaces verts.

En face de l'île du Ramier, le quartier Empalot jouxte les quartiers foisonnants et en plein développement de Saint-Michel et Niel. Ce quartier populaire fait partie des 200 quartiers du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et mobiliser l'ensemble des acteurs, y compris l'Union européenne. Sur 31 ha, un peu moins d'un tiers est consacré à des espaces verts tandis que le reste de la superficie est partagé entre des équipements, comme une crèche, un centre social, une médiathèque, un groupe scolaire,

une MJC, un terrain de sport ainsi que 7 200 m² de commerces et services et la réalisation de 2 294 logements. Empalot a donc pour objectif de transformer un quartier populaire de Toulouse principalement constitué de grands ensembles en un quartier mixte, traversant, tourné vers la Garonne. Dés le départ plus axes ont été privilégiés. Tout d'abord, le parti-pris de co-construction et de concertation continue avec les habitants est initié dès la phase de diagnostic par la collectivité. Ensuite, la prise en compte des existants, le lancement des travaux d'espaces publics depuis le cœur du quartier Empalot, la mise en place d'une politique d'accompagnement culturel et d'un portage des commerces via une foncière immobilière dédiée constituent d'autres points singuliers de ce projet porté par la Ville de Toulouse.

BOUYGUES IMMOBILIER - NOVADIEM - TOULOUSE

TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT - LE CHAMP DU LOUP - TOULOUSE EMPALOT

DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION

À terme, le programme prévoit la démolition progressive de 1 200 appartements et la reconstruction de 1 900 appartements neufs, dont près de 50 % en accession libre à la propriété. Vu son ambition et sa localisation stratégique, le quartier Empalot peut être comparé à un projet de développement métropolitain. Sur l'objectif de 2 294 logements, l'avancement du projet, en octobre 2022, avait permis de livrer 403 logements livrés (18%), de recenser 449 logements en cours de travaux (20%) ainsi que 651 logements à l'étude pour un démarrage chantier sur la période 2023/2026 (28%).

À noter que Bouygues Immobilier a obtenu la Pyramide d'Or de la Conduite Responsable des Opérations avec Novadiem, une opération livrée en mars 2022 à Empalot, qui avait la particularité d'un programme multi-fonctions : 110 logements libres et en accession à prix maitrisés, un local sportif pour accueillir une association du quartier et un local associatif pour promouvoir l'aide à l'insertion sociale. Parmi les opérations en travaux, figurent la Résidence Le Champ du loup, 60 logements locatifs sociaux réalisés par Toulouse Métropole Habitat (auxquels il faut ajouter un local médecin et un restaurant).

Le quartier Empalot peut être comparé à un projet de développement métropolitain.

Quant au Groupe des Chalets, il lance un projet d'habitat participatif qui comptera 52 logements.

Enfin, le démarrage des travaux du futur groupe scolaire Daste a démarré en janvier 2023.

EUROPEAN HOMES

50 ANS EUROPEAN HOMES
Artisan de votre qualité de vi e

DÉCOUVREZ NOS ADRESSES EN HAUTE-GARONNE

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE À 10 MIN* DE TOULOUSE À L'UNION

VOTRE MAISON ENTRE TOULOUSE ET MONTAUBAN À FRONTON

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE À 20 MIN* DE TOULOUSE À BAZIÈGE

VOTRE APPARTEMENT À 10 MIN* DE TOULOUSE À CUGNAUX

Flashez et plongez au cœur de votre nouvelle adresse

ARTISAN DE VOTRE QUALITÉ DE VIE EN HAUTE-GARONNE

05 47 54 05 40

europeanhomes.fr

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux

*Temps de trajet communiqué à titre indicatif. (1) Appartement 2 pièces - lot A204 de 38,30 m². (2) Maison 4 pièces - lot M017 de 81,90 m². (3) Appartement 3 pièces - lot U502 de 66 m². (4) Maisons 4 pièces - lot M004 de 82,75 m². (5) Appartement 4 pièces - lot B203 de 65,84 m². (6) 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 au sein de l'espace de vente. (7) Le dispositif PINEL est applicable aux investissements locatifs dont l'acte authentique aura été signé avant le 31 décembre 2023 : le non-respect des engagements et 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 des incitations fiscales et de la réduction d'impôt. (8) Réservez votre logement avec un versement unique de 1 000 € au lieu du montant habituel de 5 % du montant du prix de vente de votre achat. Dans la limite des stocks disponibles, non cu-mulable avec toute autre offre en cours ou à venir. Illustrations, données et plans non contractuels. EUROPEAN HOMES PARIS RCS 335 324 307 siège social 10 place Vendôme, 75001 Paris. Illustrations et données non contractuelles. Perspectivistes : Illusio, Vertex. 01/2023.

LA CARTOUCHERIE,
ÉCOQUARTIER MODÈLE MÉTROPOLITAIN

La Cartoucherie, écoquartier aménagé par Oppidéa, qui se développe sur le site historique de l'ancienne Cartoucherie de Toulouse, à l'architecture singulière, signe le paysage urbain avec originalité. Plusieurs nouvelles opérations de promotions vont y voir le jour.

Annette Laigneau
Présidente d'Oppidéa et d'Europolia

LA CARTOUCHERIE EST CE QUE L'ON FAIT DE MIEUX

« L'écoquartier de La Cartoucherie est la démonstration de ce que l'on peut faire de mieux pour challenger les promoteurs, les pousser à innover pour atteindre le jalon 2025 de la RE 2020. Le foncier de La Cartoucherie, dont la valeur est connue, se prête à l'atteinte de ces objectifs et permet d'exiger des professionnels la réalisation des performances attendues. Un réel dialogue s'est instauré entre les architectes des différents lots, un dialogue aussi loin que possible entre les projets. Tant en matière d'espaces verts (2 Ha pour la tranche 2, ndlr), de mixité des formes urbaines, de respect et de réutilisation de la mémoire du site, comme avec Les Halles, que d'utilisation de matériaux recyclés ou d'une stratégie bas carbone, cela traduit bien la volonté de transformer ce quartier ». ■

L'écoquartier La Cartoucherie grandit au cœur de la ville de Toulouse, sur une friche urbaine d'une trentaine d'hectares, siège historique d'une fabrique de munitions d'avant-guerres.
La Cartoucherie est située de manière idéale, intra-muros, à proximité du faubourg typiquement toulousain de Saint-Cyprien et parfaitement connectée à l'ensemble de la ville et de l'agglomération. Le quartier bénéficie d'une desserte de transports en commun qui facilite le quotidien de ses habitants et usagers : 2 arrêts de tramway, lignes de bus 45 et linéo 2, stations de métro Patte d'Oie (ligne A) et Arènes (lignes A et C) à quelques minutes. Quant au périphérique, son accès est immédiat. Ainsi, la place du Capitole, la gare Matabiau ou l'aéroport sont rejoints en moins de 15 minutes.
Cet écoquartier s'appuie sur la mixité de son programme (logements, bureaux et équipements publics) pour oser la performance sur des enjeux techniques sensibles : réseau de chaleur et de froid issus d'énergies 100% renouvelables, absence totale de rejet d'eaux pluviales aux réseaux d'assainissement. Pour la gestion des eaux pluviales, toute l'eau qui tombe sur le quartier est réinfiltrée directement dans la nappe phréatique via le réseau de noues et les bassins d'infiltration. Outre sa vertu écologique de préservation de la ressource, ce système présentera beaucoup d'avantages pour les habitants : plus d'espaces verts (les bassins d'infiltration), plus de végétation, moins de goudron, plus d'ombre, une atmosphère plus tempérée.
Tout un ensemble de stationnement mutualisé en parkings silos, financés par l'opération et par les opérateurs, est réalisé. Ce système de stationnement vertueux fait place à la rotation : les professionnels s'y garent la journée, les résidents le soir, au retour de leur travail. Les visiteurs peuvent y stationner à toute heure. Le besoin de stationnement est couvert et la construction de 30 % de places a été économisée tout en assurant la couverture des besoins réels.
Ces stationnements sont vertueux car évolutifs aussi : Le parking du Barry mutualisé a été créé pour l'ensemble des usagers de l'écoquartier avec

Plus d'espaces verts, plus de végétation, moins de goudron, plus d'ombre, une atmosphère plus tempérée.

NOUS PARTICIPONS ACTIVEMENT À L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

Stéphane Aubay
Président de GreenCity Immobilier

Comme les autres promoteurs, nous participons à l'aménagement de la métropole toulousaine, du Sicoval, du Muretain, et plus globalement de l'aire urbaine toulousaine.
Nous sommes aux côtés des collectivités l'un des acteurs importants de l'aménagement, à travers deux types de démarches : le renouvellement urbain et l'aménagement de nouveaux quartiers.
Le renouvellement urbain s'inscrit dans la démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN). C'est en fait, un prolongement de la loi (SRU), avec pour objectif de de reconstruire la ville sur elle-même. Pour être concret, nous transformons un site où se situait un entrepôt, un ancien garage, un ensemble vétuste, une friche, une maison en un immeuble d'habitat collectif offrant une qualité d'usage optimale.
En recomposant la ville sur elle-même, nous évitons l'étalement urbain et proposons un lieu de vie plus efficient et plus agréable pour les futurs résidents, proche des transports en commun et du cœur de ville.
Le renouvellement urbain nous conduit à réaliser des opérations de 15 à 35 logements sur des fonciers morcelés mais qui peuvent être rattachés.
Par exemple, avenue Jean-Chaubet, à Toulouse, nous réalisons, après une forte concertation avec les services d'urbanisme, le programme « L'Impulsion », que nous livrerons fin 2024, avec 32 logements réalisés sur un foncier qui comptait trois maisons.
Une deuxième façon d'intervenir est d'**être présent sur des ZAC ou des OAP** (Orientation d'aménagement et de programmation) ou sur des terrains importants dans le cadre d'un renouvellement urbain à grande échelle.
C'est le cas de « Melty Home » (livrable fin 2024) dans le quartier du Château de l'Hers où nous réalisons une opération novatrice, une résidence intergénérationnelle qui réunira jeunes actifs et séniors.
Nous inventons une nouvelle façon d'habiter, recréons du lien entre générations tout en participant au renouvellement du quartier.
Ce projet comprend un vaste ilot central arboré au service de la rencontre entre générations : kiosque, terrain de pétanque, cuisine extérieure d'été. Cette résidence propose également un vaste potager partagé sur le toit ouvert à tous les résidents, ainsi qu'une crèche et un cabinet médical qui vont dynamiser la vie du quartier.
Autre exemple structurant pour le territoire, La résidence « Le Cybèle » dans le nouveau quartier Faubourg Malepère avec un programme qui présente une forte mixité d'occupants, des logements à prix maitrisés facilitant l'accession à la propriété dans un quartier tourné vers la nature et idéalement positionné : proche du périphèrique, de Labège, de Saint-Orens et bien connecté au cœur de ville avec la future ligne de métro. ■

plusieurs services : places pour recharger son véhicule électrique, places de co-voiturage, station de nettoyage à sec des véhicules, station de gonflage, stationnement des véhicules en auto-partage de la coopérative Citiz.

LES HALLES DE LA CARTOUCHERIE : UN PROJET UNIQUE

C'est en juillet 2021 Cosmopolis a acquis la Halle 121, située en plein cœur du quartier de La Cartoucherie et lancé les travaux de réhabilitation pour la création d'un tiers lieu innovant : Les Halles de La Cartoucherie pour un investissement de 30 millions d'euros. Prévue au 1er semestre 2023, l'ouverture de ce Tiers Lieu inédit renforcera l'attractivité de cet écoquartier toulousain.
Long de 190 mètres, le bâtiment, unique en son genre, prônera la diversité mais aussi l'originalité en accueillant en son sein un espace extérieur couvert qui réunira les activités entre elles. Cette division donnera vie à trois espaces. Le premier concerne la Halle 121 Nord (7 853 m²) qui proposera une Halle gourmande de 3 000 m² accueillant près de 30 corners confiés à des restaurateurs, mais également une cuisine centrale, des ateliers de cuisine, un bar et un espace popup ; un espace coworking avec salles de réunion et service de conciergerie ; un pôle sportif qui déploiera des activités de tout type : école de danse, salle de sport, terrains de squash ; un pôle culturel concentré autour de la librairie L'Autre Rive.
Le lieu accueillera également la Travée verte (1 200 m²) accessible au public, utilisée pour des activités culturelles, sportives, événementielles mais aussi la Halle 121 Sud (2 022 m²) qui comprendra notamment une salle dédiée aux sports de la verticalité (escalade, slackline…).

LP PROMOTION - TEMPO - TOULOUSE LA CARTOUCHERIE

EIFFAGE IMMOBILIER - ÉMERGENCE 2 - TOULOUSE

Enfin, une salle de spectacle pourra accueillir jusqu'à 750 personnes et un cinéma de quartier de 3 salles (halle 128) complètera à terme cette offre. Conçu à quatre mains par les cabinets Chloé Bodart – Construire et l'agence toulousaine OECO et mis en œuvre par le groupe REDMAN, le projet intègre une importante démarche de performance énergétique et bas carbone.

UN QUARTIER VIVANT, DES PROJETS INNOVANTS

Cet Ecoquartier innovant, proche du plus grand pôle économique de Toulouse et du CHU de Purpan, accueille déjà 2 500 habitants, 2 000 étudiants et plus de 500 salariés.

L'architecture bioclimatique des bâtiments privilégie une isolation thermique renforcée

Outre des techniques constructives performantes - à l'image du programme Wood'art à ossature bois - le quartier accueillera à terme

- 3 pôles d'enseignements,
- 2 résidences étudiantes,
- 1 EHPAD,
- 2 crèches,
- 1 programme d'habitat participatif, mais aussi des commerces et services de proximité.

À terme, La Cartoucherie comprendra 3 503 logements en habitat très diversifié (35 % logement social, 15 % logements en accession aidée et prix maîtrisé, logement coopératif, résidence étudiante, 1 EHPAD), deux stations de tramway sur le quartier et 4 parkings silo mutualisés, soit 1 800 places de stationnement.

Tous les programmes immobiliers de La Cartoucherie sont conçus dans une optique d'efficacité énergétique.

L'architecture bioclimatique des bâtiments privilégie une isolation thermique renforcée, à un niveau supérieur aux exigences réglementaires, mais aussi une orientation étudiée pour un ensoleillement maximum et une ventilation optimale. La production d'énergie pour l'eau chaude est assurée par un réseau de chaleur et de froid entièrement alimenté par l'usine d'incinération des ordures ménagères du Mirail.

En matière d'avancement opérationnel, 68 % des lots de fonciers ont été vendus à mi-2022, auxquels s'ajoutent 10 % des lots attribués et en cours d'études. LP Promotion vient de livrer la résidence Tempo (certification NF Habitat HQE 7 étoiles) au sein de La Cartoucherie pour des logements du 2 au 5 pièces duplex, dont 28 à prix maitrisés. Au total, 7 logements restent disponibles.

C'est dans le cadre de l'écoquartier que Cogedim vient de lancer la commercialisation de « Le 1802 », du 2 au 5 pièces (niveau E3C1-Effinature) à partir de 253 000 €, pour une livraison à partir du 4ème trimestre 2024. De son côté Vinci Immobilier propose « Live In Osmose » (niveau E3C1), une résidence du 2 au 5 pièces, s'élevant de 7 à 10 niveaux, en cours de travaux pour une livraison au 4ème trimestre 2023.

Plusieurs projets sont actuellement à l'étude, dont 11 500 m² SP de tertiaire ainsi qu'une résidence intergénérationnelle.

COGEDIM - LE 1802 - TOULOUSE LA CARTOUCHERIE

PIERRE & PASSION

Découvrez nos programmes sur Toulouse et son agglomération pour VIVRE & INVESTIR

TOULOUSE
ALLÉES DE BRIENNE
My Côté Canal

TOULOUSE
ÉCO-QUARTIER GUILLAUMET
L'Aparté

TOULOUSE
ÉCO-QUARTIER MALEPÈRE
Vert Chez Soi

TOULOUSE
SAINT-MICHEL
Le Cours St-Michel

TOULOUSE
BORDEBLANCHE
Edgar Morin

LAVERNOSE LACASSE
Jardins Pyrenea

SAINT-SULPICE-LA-POINTE
Les Demeures de la Pointe

SEILH
Eden Green

Nous serons présents au
SALON DE L'IMMOBILIER du MEETT
du **10 au 12 mars 2023**
Stand D10

*PSLA = Location-Accession, sous conditions de ressources. Pierre Passion, SA au capital social de 10 480 340 €, 391 657 103 RCS Toulouse, Siège Social : 15, Rue Gabriel Péri - 31000 Toulouse. Illustrations non contractuelles à la libre interprétation de l'artiste : Pict, Visiolab. Réalisation : Agence bob. Février 2023.

05 34 43 42 42
www.pierrepassion.fr

ACCUEILLONS LES NOUVEAUX ARRIVANTS DE FAÇON INCLUSIVE

Pierre Aoun
Directeur Général du groupe LP Promotion

« Pour l'ensemble des régions où nous sommes implantés (LP Promotion réalise un volume de ventes de 2 500 logements par an, ndlr), nous avons une vision inclusive de la ville et des métropoles. Nous proposons un éventail large de constructions : des logements de luxe, d'autres à destination des primo-accédants, accession à prix maîtrisés (Urban Botany à Toulouse, livrée au 3ème trimestre 2024, par exemple), collectifs ou maisons, auquel s'ajoute un immobilier de services. Les deux tiers de notre activité reposent sur de la promotion classique tandis que le dernier tiers porte sur des produits gérés. Par ailleurs, nous assurons la gestion de toutes nos résidences, ainsi nous nous inscrivons dans la durée. A Toulouse, pour accueillir les nombreux nouveaux arrivants, nous couvrons l'ensemble du parcours résidentiel. Qu'il s'agisse de répondre aux jeunes actifs ou aux seniors, les élus nous accompagnent dans la construction, à l'instar de Toulouse, pour accueillir tout le monde de la façon la plus inclusive possible. Certaines communes refusent encore toute construction, générant une hausse du prix de l'immobilier et des loyers. Si l'on veut éviter de décevoir ceux qui viennent sur notre territoire, nous devons les loger avec, de surcroît, un impératif, celui de réaliser des logements durables en développant la nature en ville. Nous savons le faire ! Grâce à notre nouvelle titularisation, ¼ de nos projets depuis le 1 janvier 2023 seront certifiés NF Habitat HQE. Par ailleurs, nous accompagnons dans son développement le leader de la production de la brique en terre crue compressée, Briques Technic Concept afin de démocratiser l'utilisation de matériaux éco-responsables. Avec L'Osmose, à Ramonville-Saint-Agne, livrée fin 2024, nous réalisons une résidence à faible empreinte carbone visant le niveau E4C1 du label E+C- avec un îlot de biodiversité comprenant plus d'une centaine d'arbres, 525 m² de panneaux photovoltaïques qui seront exploités par un tiers, des toitures végétalisées et un réseau de chaleur urbain. Avec Tosca Bella, résidence seniors, livrée au 2ème trimestre 2024, le Groupe LP Promotion s'est entouré d'une agence de médiation architecturale, urbaine et paysagère pour lancer une vaste concertation inclusive et horizontale du projet offrant la garantie de faire des choix de conception, d'usages et de gestion au plus près des besoins du territoire et de sa population. L'objectif est atteint : la résidence Tosca Bella devient un lieu pleinement intégré à son quartier. Elle propose des services conjoints aux résidents et aux habitants, porteurs d'une nouvelle dynamique intergénérationnelle ». ■

SAINT-MARTIN-DU-TOUCH,
UN QUARTIER MIXTE ET ÉQUILIBRÉ

C'est non loin du cœur historique de Saint-Martin-du-Touch dans l'ouest Toulousain, que se déploie ce nouveau quartier aménagé par Oppidea pour proposer une qualité de vie d'une ville à la campagne.

Quelques chiffres permettent de prendre la mesure de ce quartier de 162 ha très prisé dont dont 45 hectares en cours d'urbanisation, répartis sur 2 secteurs, la Halte St-Martin et Halte Ramassiers, en limite communale avec Colomiers. Espaces verts et parcs représentent 7 ha de parcs et espaces naturels tandis que 3 471 logements sont prévus à terme ainsi que des activités tertiaires et de commerces, et notamment, une école et une crèche. Cette opération d'aménagement propose des espaces publics autour des pôles de centralité que constituent les deux 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. La proximité du centre de Toulouse et des autres quartiers se matérialise notamment par deux

stations de la ligne C (TER) et bientôt deux stations de la 3ème ligne de métro, à proximité.
Logements : tous les types d'accessions présents
C'est sous le signe de la mixité et de l'équilibre que se développe ce quartier Saint-Martin-du-Touch qui réunit un ensemble de logements neufs diversifié : maisons, appartements avec terrasses ou jardins, petites résidences, et surtout plusieurs types d'accession pour permettre à toutes les familles d'acquérir un logement sur Toulouse.
S'y ajoutent évidemment des commerces, services et équipements qui complètent la programmation pour permettre aux habitants d'avoir l'essentiel du quotidien à portée de main. Entre espaces extérieurs privatifs (balcon, terrasse, jardin), fonctionnalité, luminosité, intimité, tranquillité et sobriété énergétique, les logements neufs proposés à Saint-Martin-du-Touch, maison individuelle, appartements neufs du T2 au T5 dans de petites résidences ou semi-collectifs, font montre d'un effort à la fois en termes d'usage et de conformité aux enjeux énergétiques.
On trouve pêle-mêle jardins partagés, performances énergétiques des bâtiments ou modes de construction plus écologique.
La certification HQE Aménagement™ propose en outre aux acteurs d'un territoire un accompagnement person-nalisé, notamment,

Espaces extérieurs privatifs, fonctionnalité luminosité intimité tranquillité et sobriété…

GROUPE DES CHALETS - ARPÈGE - TOULOUSE SAINT-MARTIN-DU-TOUCH

EIFFAGE IMMOBILIER - FRESH TOUCH - TOULOUSE SAINT-MARTIN-DU-TOUCH

NOUS AVONS LA CAPACITÉ, RARE, D'ÊTRE MULTIPRODUITS

Florence Mondoly
Directrice commerciale
Eiffage Immobilier
Occitanie

Notre force réside dans notre ADN, modèle unique de promoteur-constructeur, c'est-à-dire ayant la capacité à s'adapter aux opérations complexes, avec un savoir-faire spécifique, dans la conception et la réalisation, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien. « Emergence », avenue de Grande-Bretagne, qui jouxte la Cartoucherie, en est une bonne illustration. Sur un même site viennent s'implanter des écoles supérieures (Amos Sport Business School et Ionis Education Group, ndlr), une résidence pour jeunes travailleurs de 87 logements ainsi que des bureaux et un bâtiment de 18 logements (Emergence 2), dont 4 à prix maîtrisés, livrables au 4ème trimestre 2023. Dès que l'ouvrage à réaliser est complexe, Eiffage se dissocie du promoteur de logements, à l'instar du Mama Shelter (4 990 m² pour 120 chambres) ou, plus récemment du projet sur le site de l'ancien hôpital de Pamiers, dont le permis de construire a été déposé le 17 octobre dernier. Le groupe Eiffage va y investir 20 millions d'euros pour transformer le bâtiment en résidence gérée pour les seniors (régime LMNP), avec une salle de restauration, une piscine, des espaces de convivialité. Dans le même esprit, Eiffage Immobilier est engagé dans un projet complexe, celui du DATA Village, à Labège avec 10 000 m² SDP (comprenant commerces en rez-de-chaussée, hôtel de 244 chambres) ainsi que 304 places de stationnement en parking silo. La livraison est prévue au printemps 2023. Enfin, nous réalisons évidemment des opérations de logements, comme avec « Fresh Touch » Rue André Turcat, à Toulouse, dans le quartier Saint Martin du Touch, en co-promotion avec Oppidéa, pour une livraison au 4ème trimestre 2024. Nous sommes aussi présents Route de Revel, à Toulouse, sur le quartier Malepère (ilot B07-B08), où le permis de construire est en cours de montage, pour un projet de 224 logements (du 2 au 5 pièces), dont 154 logements libres et à prix maîtrisés. Eiffage Immobilier réalisera prochainement une opération de 33 logements haut de gamme sur la commune de Saint-Lary Soulan dans les Hautes Pyrénées.

APPORTER UNE RÉPONSE PERTINENTE AUX BESOINS DES PERSONNES ET DES TERRITOIRES

Alexandra François-Cuxac
Présidente fondatrice d'AFC Promotion

«Notre rôle consiste à concevoir des projets qui soient une réponse pertinente aux besoins des personnes et des territoires. À l'ère de l'open DATA, nous devons être capables d'analyser et recouper les indicateurs notamment sociologiques, économiques et urbains, qui comprennent entre autres la répartition de la population en termes d'âge, de CSP, de revenus médians, etc. Il nous revient d'utiliser ces données au service du positionnement des projets et des produits, en amont vers les élus et vers les clients en aval. C'est ce qui nous permet de connaître l'ADN des territoires, que nous complétons avec des analyses urbaines. Avant de concevoir un programme, il est impératif d'être bien informé, de l'intégrer dans un processus de développement projet et d'acculturer les équipes en interne. C'est ce qui nous permet de présenter aux élus des propositions étayées et de partager un diagnostic. Le but est de proposer des projets adaptés, notamment en termes de prix et d'usages. Depuis ses origines, AFC Promotion (ouverture à Toulouse en 1995, à Bordeaux en 2003) a accompagné la formation des métropoles et leur développement tout en maintenant une croissance maîtrisée que nous voulons qualitative. C'est ce qui nous permet de rester agile et de nous adapter à l'évolution sociétale, aux enjeux de réchauffement climatique et de transition énergétique. Par exemple, à l'entrée de Muret, Res'Pyr a reçu le prix 2022 de l'impact sociétal des Pyramides d'argent de la FPI Occitanie, un projet aux multiples usages, qui fait cohabiter activités, services, commerces et habitat, qui répond au développement économique de la commune. Sur la Zac de Saint-Martin-du-Touch, Ava Nova est un projet de 70 logements en cours de chantier, qui sera livré début 2024. Cette résidence a été retenue pour ses performances bas carbone. Nous sommes aussi engagés dans la régénération de la ville, dans sa reconstruction, comme en témoignent deux projets, l'un rue Pierre et Marie Curie ainsi que, à partir du printemps 2023, l'autre dans le quartier des Minimes, qui intègrera une crèche privée ». ■

ZELIDOM - OSMOSE - TOULOUSE SAINT-MARTIN-DU-TOUCH

pour encadrer au mieux la gouvernance de leur projet et prend en compte tous les enjeux du développement durable. Plusieurs projets viennent d'être livrés tels que Arboresens, 122 logements en secteur libre réalisés en copromotion par Urbis Réalisations et Saint-Agne Immobilier. CDC Habitat a réalisé 43 logements collectifs sociaux situés dans le secteur Halte Saint-Martin, à l'ouest de Toulouse.

Parmi les projets récents ou à venir, l'aménageur Oppidea, en copromotion avec Eiffage Immobilier, réalise un nouveau programme de logements neufs à Saint-Martin-du-Touch, la résidence « Fresh Touch », située non loin de la halte SNCF de Saint-Martin-du-Touch et d'un parc de 1.5 hectares. Composée de 3 bâtiments à l'architecture contemporaine, il abrite 85 appartements lumineux et spacieux, allant du 2 au 4 pièces, avec des terrasses généreuses agrémentées de jardinières.

Espaces extérieurs privatifs, fonctionnalité luminosité intimité tranquillité et sobriété…

Des maisons sur le toit sont également disponibles.

Les logements seront certifiés Effinature, Haute Qualité Environnementale et Réglementation Environnementale 2020. Les travaux de construction doivent démarrer au second trimestre 2023 pour une livraison prévisionnelle fin d'année 2024. De son côté Kaufman & Broad (Serge Mas Promotion) lance en février 2023 une

opération de 80 logements au prix moyen de 5 0000 €/m², pour une livraison en 2025. Promologis propose une opération en cours de commercialisation, Osmose, 45 logements, dont une partie en PSLA et en RT 2012 -20%, pour une livraison fin 2023.
Avec Ava Nova, 69 logements du 2 au 5 pièces, en conception bioclimatique et doté d'un jardin en permaculture, la livraison est attendue au 2ème trimestre 2024.
Le groupe des Chalets livrera la résidence Arpège en R+2, avec 10 appartements neufs à la vente en RT2012 et dans le cadre du dispositif PSLA. Par ailleurs, à ce projet de construction de logements, s'ajoute une crèche et une résidence séniors, prévues pour le 3ème trimestre 2024, dans le cadre du programme « Partition » portée par Le Groupe des Chalets, en collaboration avec l'association « Le May ». Dans une logique d'habitat intergénérationnel, des espaces communs sont pensés et conçus pour favoriser et renforcer les échanges entre les habitants, toutes générations confondues, en proposant ainsi services et animations.

Bouygues Immobilier

« UN HABITAT PLUS DURABLE, PLUS CONFORTABLE ET CONFIGURABLE ».

«La nouvelle offre de logements de Bouygues Immobilier est conçue pour réduire drastiquement son impact sur l'environnement. L'objectif plus global de l'entreprise, annoncé fin 2020, étant de réduire de 32% ses émissions de CO2 d'ici à 2030, par rapport à 2020. Tous les matériaux sont sélectionnés selon ce critère prioritaire et une pompe à chaleur triple usages sera installée (hors contraintes techniques ou administratives prescrites localement ou nationalement) dans l'ensemble des logements de Bouygues Immobilier. Un atout pour réduire l'impact carbone du bâtiment et faire économiser de l'énergie aux futurs occupants. Tous les logements de Bouygues Immobilier intègreront dès leur conception la plupart des usages du quotidien. Ils seront agréables à vivre été comme hiver, grâce à un système de chauffage et de rafraîchissement réversible. Chaque logement disposera d'un balcon mais aussi d'une luminosité et d'une acoustique renforcée.
Les parties communes, pensées pour être conviviales, seront toutes sécurisées pour aller et venir l'esprit léger. De nouveaux services seront par ailleurs proposés, comme la mise en place de casiers connectés. En concevant des logements configurables, Bouygues Immobilier permet à tous ses clients de personnaliser leurs plans de logement pour les adapter à leurs modes de vie.
Ces derniers peuvent choisir d'agrandir leur séjour, de créer un espace de télétravail ou de fermer leur cuisine. Cette nouvelle offre intègre par ailleurs de nombreux rangements, et ce, dans presque toutes les pièces afin d'en maximiser l'espace ».

AVA NOVA

L'ART DE CONSTRUIRE

Au coeur d'un nouveau quartier Toulousain, AVA NOVA est une résidence innovante et éco responsable.
Idéalement située, vous pourrez y retrouver des commerces et services de proximité ainsi qu'une école maternelle et des transports en commun pour rejoindre le centre ville en-quelques minutes.

Architectes Atelier ChH Tachon, Équerre d'argent 2019
& Cros & Leclercq Architectes

PINEL +

PRÊT À TAUX ZÉRO

Livraison 1er semestre 2024

LES ATOUTS

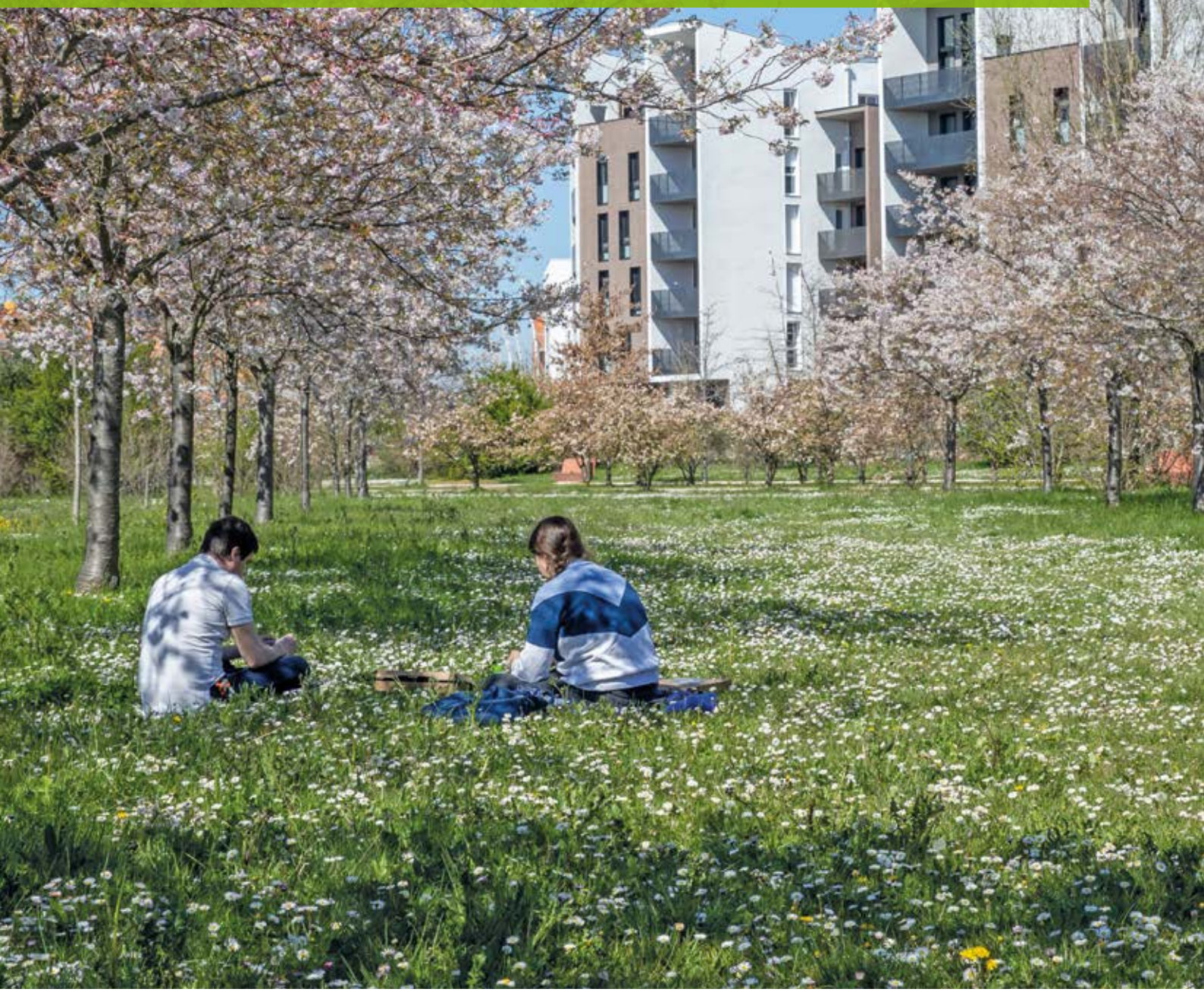
- Eligible PINEL +
- Espaces extérieurs pour tous les appartements
- Labels & certification : NFHQE, Effinature, E3C1, BBCA
- Emplacement privilégié : À 3 minutes à pied du TER
- Jardin partagé en permaculture
- Frais de notaire réduits

06 25 27 37 76

afc-promotion.fr

NORD-OUEST,
POINT D'ÉQUILIBRE ENTRE VILLE ET NATURE

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.
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 celui de l'ancien SIVOM Blagnac Constellation, avec les communes de Beauzelle, Aussonne, Cornebarrieu, Seilh et Mondonville.
Dans ce secteur, Andromède, quartier aménagé par Oppidea, 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 et de l'aéroport. Couvrant 210 hectares pour un objectif de 4 969 logements 70 Ha d'espaces verts, desservi par 3 stations de tramway, le quartier, Andromède compte déjà 6 500 habitants. Parmi les livraisons de logements, Le Col livre une opération d'habitat participatif au cours du second trimestre 2023 et Kaufman & Broad devrait bientôt y proposer une opération de bureaux. Avec le projet urbain Grand Parc Garonne, auquel il faut ajouter la reconversion de l'île du ramier, qui s'étend sur 32 kilomètres de linéaire, ce sont sept communes (Toulouse, Blagnac, Beauzelle, Fenouillet, Seilh, Gagnac-sur-Garonne et Saint-Jory), qui s'engagent à reconquérir les bords du fleuve pour faire de la Garonne le lien fédérateur de la Métropole.

Andromède, 210 Ha avec un objectif de 4 969 logements, 70 Ha d'espaces verts et 3 stations de tramway

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

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, 6 ha d'espaces naturels et paysagers sur un total de 29 Ha. Il a accueilli ses premiers habitants en janvier 2022. Près de 719 logements (dont 30 % de logements sociaux) sont attendus, avec un rythme de

COGÉDIM - LA COLOMBIÈRE - AUSSONNE

commercialisation de 50 logements par an environ.
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.
À Tournefeuille, Green City prépare un projet avec Promologis orienté sur une structure constructive capable de faire réaliser un bilan carbone « exceptionnel » tout en « conservant le confort d'été ».
À Seilh, Altéal livrera au cours de l'été 2023 la résidence séniors partagée et connectée Apart'ages : « Elle accueille des personnes âgées non dépendantes avec pour concept celui de la maison « partagée », favorisant le vivre ensemble. Organisé autour de quatre logements, le bâtiment comprend 4 chambres, une pièce d'eau privative, un salon commun avec cuisine ouverte, et est entièrement conçu pour l'accueil des personnes à mobilité réduite. Les logements sont tous traversants avec un accès extérieur de chaque côté. Un espace extérieur est également intégré au projet », explique-t-on encore chez Altéal.
Quant à Aussonne, entre Cornebarrieu et Fenouillet, à l'ouest de la métropole toulousaine, prend place un cadre à proximité immédiate des bassins d'emplois aéronautiques dans un environnement naturel, à quelques minutes à pied du centre-ville. Cogedim y propose par exemple, La Colombière, une résidence du 2 au 5 pièces, des appartements prolongés par un agréable espace extérieur, balcon, terrasse ou jardin privatif. En cours de travaux, la résidence sera livrée au cours du 3ème trimestre 2024.
À Saint-Alban, Kaufman & Broad vient de lancer les travaux d'une opération récente, Domaine de la Roussane, pour une tranche de 75 logements en secteur libre, sous forme de petits collectifs en R+1 à R+3, du 2 au 4 pièces, pour un prix moyen de 4 500 €/m² (parking

compris). Une première livraison (le projet comprend plusieurs tranches) est prévue à partir du 4ème trimestre 2024. LP promotion y propose Le Clos du Maronnier, 26 appartements répartis sur deux bâtiments allant du 2 au 4 pièces et 6 villas T4 duplex. La livraison prévisionnelle est attendue à partir du 2ème trimestre 2023.

À Aucamville, ville jeune, active de la métropole toulousaine. Disposant, d'une petite superficie (396 Ha), un équilibre s'effectue entre habitats collectifs et individuels, locataires et propriétaires, activités économiques, services et espaces publics. LP Promotion y propose La résidence Les Jardins de Salomé, composée de 21 logements en R+1 allant du du 2 au 5 pièces, dont 13 logements collectifs et ses 8 villas avec jardins, projet enrichi d'un espace vert commun aménagé et ombragé. Ce programme, qui propose au parking extérieur sécurisé, sera livré au 4ème trimestre 2023.

À l'Est d'Aucamville, c'est sur la commune de L'Union que Sogeprom réalise - et termine la commercialisation - d'Intimist, une petite résidence de 31 logements, du 2 au 5 pièces, répartis sur deux bastides, sur un site verdoyant. La livraison est attendue à partir du 1er trimestre 2024.

Fenouillet Seilh, Saint-Jory Aussonne et Aucamville déploient aussi une offre de logements neufs

SOGEPROM - INTIMIST - L'UNION

ANGELOTTI - KRYSALIS - CUGNAUX

L'OUEST, ENTRE RÉNOVATION ET LOGEMENTS NEUFS

Entre Colomiers et Cugnaux, l'Ouest présente à la fois une grande diversité de territoires, mais aussi un dynamisme lié à l'activité économique de cette partie de la métropole toulousaine.

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 40 529 habitants, la deuxième ville du département de Haute-Garonne (qui compte pas moins de 700 entreprises dans les domaines d'activités de l'aéronautique, de la logistique, du BTP et des nouvelles technologies). Si son urbanisation est quasiment arrivée à terme, celle-ci se poursuit encore sous plusieurs formes. Le Grand Val d'Aran - Val d'Aran, Poitou, Bel Air, Fenassiers - est l'un des deux quartiers columérins intégrés depuis 2014 dans le périmètre national de la Politique de la Ville. Le quartier accueille de nouveaux bâtiments publics, et les logements seront modernisés et plus diversifiés. Au total, 295 logements sociaux réhabilités par Alétal et la démolition de 134 logements sociaux reconstruits principalement en-dehors du quartier, il faut compter sur une diversification de l'offre résidentielle avec la construction d'environ 185 logements, dont une résidence sociale pour seniors (40 logements), 25 logements en accession sociale à la propriété et 3 opérations de logements privés ainsi que la réalisation de nouveaux équipements publics, comme un nouvel emplacement pour la crèche et la maison citoyenne, à proximité du groupe scolaire Jules Ferry. En 2023, Altéal lance ainsi un projet de résidence senior de 40 logements

ainsi qu'une offre de 25 logements en PSLA et un pôle médical en rez-de-chaussée. Cette offre s'enrichît d'une mixité avec des acteurs comme Green City, Vinci ou Eiffage.

A proximité du pôle aéronautique Toulouse-Blagnac-Colomiers, le quartier des Ramassiers est en voie d'achèvement. Avec 2 000 logements à terme sur 138 hectares, dont 23,5 ha d'espaces naturels et de parcs urbains, le quartier, 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 de la 3ème ligne de métro. Par exemple, Marignan livre au 2ème trimestre 2023 son programme Respiration. 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. Toujours à Colomiers, LP promotion vient de livrer La résidence Villas Paloma, 10 villas T3 et T4 en pleine propriété.

L'Ouest de Toulouse offre à la fois une diversité et une complémentarité de territoires…

UNE NOUVELLE OFFRE

Entourée par les communes de Brax, Cornebarrieu et Colomiers, Pibrac, 8 300 habitants, est située à 4 km au Nord-Ouest de Colomiers

EUROPEAN HOMES - LES JARDINS DE CHARLES- CUGNAUX

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.

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 le projet Ferro-Lèbres, sur 13 ha, la Ville de Tournefeuille a choisi la forme de la Zone d'Aménagement Concertée et en a confié la maîtrise à un aménageur (Groupe des Chalets, OPH31, Cogedim, Pitch Immo) pour éviter une urbanisation à la parcelle de ces terrains privés. Au niveau paysager, parcs, jardins ou arbres fruitiers sont accessibles pour toutes comme l'ancien verger de la Jouaille ou la clairière du parc Central ou encore le Canalet, branche du Canal du Midi. Il faut y ajouter 0,57 ha de noues paysagées permettant de conserver et filtrer les eaux de pluie dans un environnement végétal et arboré, favorisant ainsi la préservation des nappes phréatiques. La gestion du déplacement est l'un des axes essentiels de cet espace : 560 m de pistes cyclables, zone de limitation à 30 km/h et 3 lignes de bus à moins de 300 m. Au sein de l'offre de logements sur la commune, on peut évoquer Contrast, une résidence de 50 logements du 2 au 4 pièces proposée par Crédit Agricole Immobilier, rue de la Montjoie. Tous les logements sont prolongés d'un balcon ou d'une terrasse et disposent d'un stationnement. Un cœur d'îlot paysager viendra agrémenter le quotidien des résidents. Six appartements sont personnalisables et modulables selon le concept Homdyssée de Crédit Agricole Immobilier, qui livrera la résidence au 1er trimestre 2025. Au Sud de Cugnaux, sur la commune de Villeneuve-Tolosane, Kaufman & Broad propose Le Domaine d'Estèbe, 40 logements répartis en maisons et appartements au sein de 3 bâtiments en R+2, à un prix moyen de de 4 200 €/m², parking compris, pour une livraison au 3ème trimestre 2024.

L'Ouest de Toulouse offre à la fois une diversité et une complémentarité de territoires…

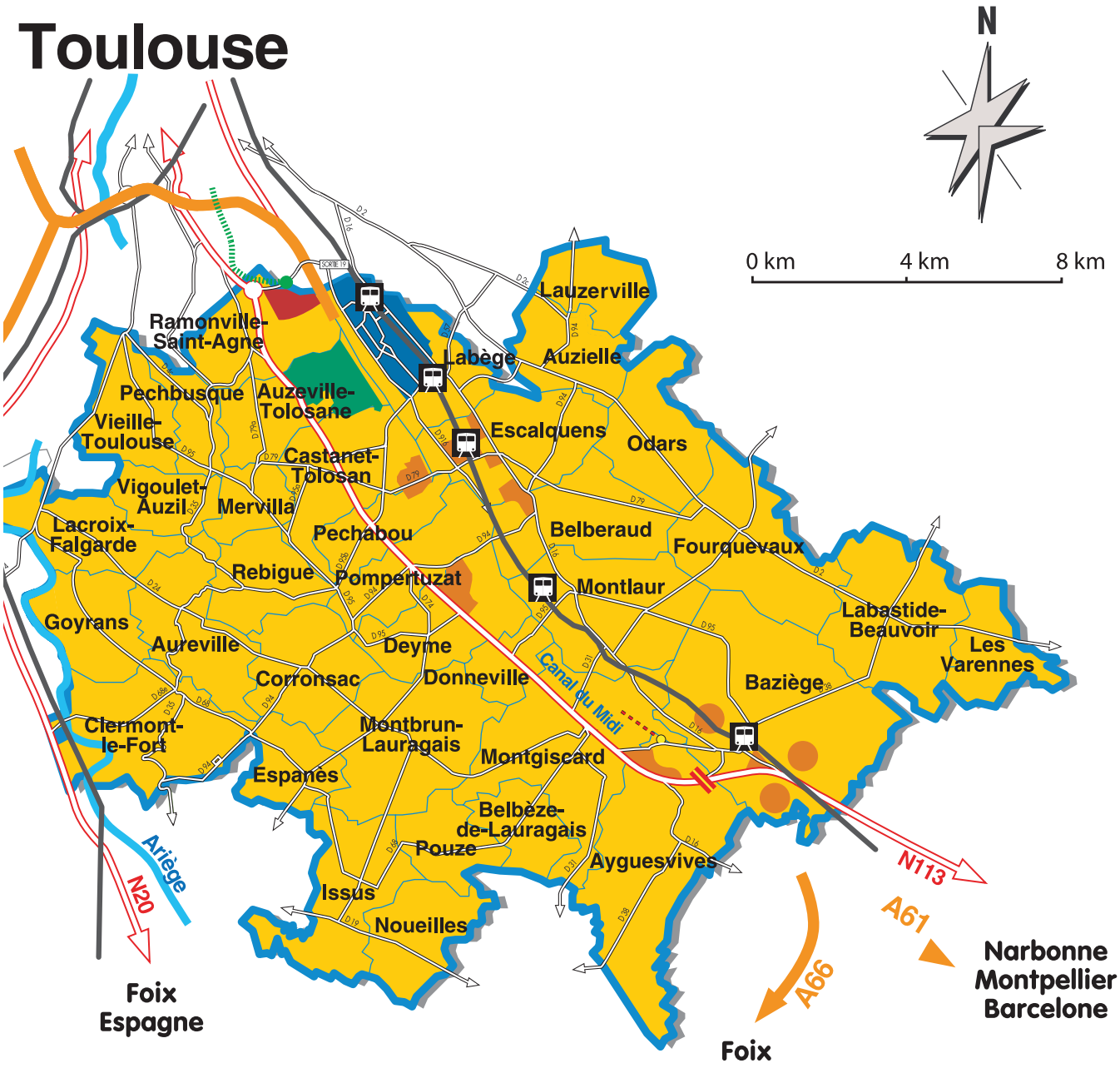
OPPIDÉA - PARC DE L'ESCALETTE - PIBRAC

LE SICOVAL,
SOLIDE PILIER DU SUD-EST TOULOUSAIN

Entre dynamisme démographique, développement des transports, un marché du logement neuf marqué par une « dynamique positive » et des projets structurants, le territoire du Sicoval, Communauté d'agglomération du Sud-est toulousain, mérite toute l'attention des futurs acquéreurs.

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.

QUEL MARCHÉ IMMOBILIER ?

Selon l'ObserveR, le Sicoval a une place particulière en matière de logements neufs dans l'aire urbaine de Toulouse, avec, au cours des 9 premiers mois 2022 « une dynamique positive du marché dans le prolongement du 1er semestre », correspondant à 416 logements mis en vente depuis le début de l'année, soit une hausse de 28% par rapport aux 9 premiers mois de 2021, « une année déjà marquée par une certaine reprise de l'activité ». Comme le souligne la présidente de l'ObserveR, Laetitia Vidal, « Ce renouvellement de l'offre s'accompagne d'un maintien des ventes au détail, avec 84 transactions enregistrées ce trimestre, en léger recul par rapport au 3ème trimestre 2021, mais traduisant tout de même une dynamique positive sur les premiers trimestres 2022. Le taux de désistement reste stable, à 13 % sur les trois premiers trimestres 2022 ».

Sicoval Communauté d'agglomération du Sud-Est Toulousain

La Communauté d'agglomération du Sicoval, c'est :

36
communes urbaines et rurales

79 500
habitants, dont plus de 1000 nouveaux habitants chaque année

33 200
emplois privés

9 200
établissements

16 %
de logements sociaux

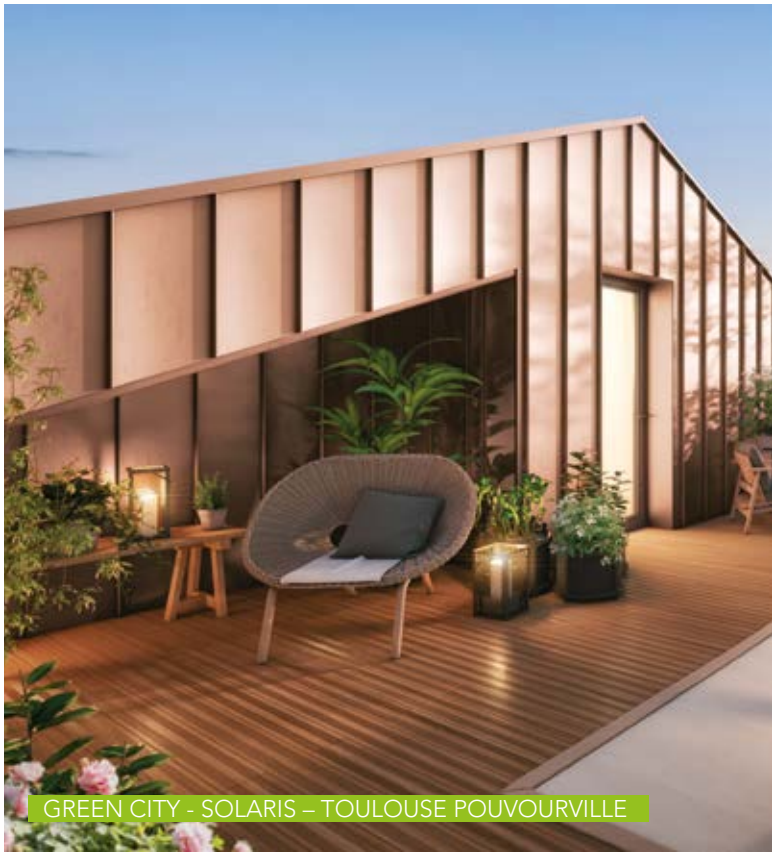
Le renouvellement de l'offre permet également une reconstitution du stock, à 301 logements disponibles (+50 % par rapport aux 9 premiers mois 2021), « un volume qui va permettre d'accompagner la bonne dynamique des ventes sur ce territoire ». En matière de prix de ventes, force est de constater cependant qu'ils sont élevés et continuent leur importante progression, s'établissant à 4 570 €/m² au 3ème trimestre et 4 330 €/m² sur les trois premiers trimestres en logement collectif (hors stationnement), soit une progression de +8% par rapport aux premiers trimestres 2021.

L'élaboration du 5ème Programme local de l'habitat (PLH) du SICOVAL, dont le projet devrait être arrêté au cours du 1er semestre 2023 et adopté en décembre de cette année, va s'articuler entre la réalisation d'un diagnostic de territoire, afin de connaitre la situation du logement et de l'hébergement sur le territoire (offre en matière de logements privés et sociaux, de logements individuels et collectifs, analyse des marchés du foncier et de l'offre foncière), ainsi que les besoins de la population, la définition des orientations stratégiques de la politique Habitat du Sicoval pour 6 ans à partir des tendances issues du diagnostic, et la définition du programme d'actions à l'échelle des communes.

Pour rappel, le PLH de la période précédente (2017-2022) avait mis en avant un certain nombre de priorités :

- maintenir l'attractivité du territoire (comme à travers l'adhésion en 2015 à l'EPFL du Grand Toulouse),
- maîtriser la consommation foncière en polarisant le développement de l'habitat,
- Répondre aux besoins diversifiés des ménages, les accompagner dans leur parcours résidentiel et s'assurer de la qualité d'usage, de l'adaptation et de la performance énergétique des logement.

Parmi les constats dressés alors, et au vu de la croissance démographique, « les deux-tiers du parc de logements du Sicoval sont constitués de maisons individuelles. En corrélation avec cette prédominance de l'habitat individuel, les grands logements sont surreprésentés sur le territoire ».


GREEN CITY - SOLARIS – TOULOUSE POUVOURVILLE

Pour continuer à répondre à la demande des ménages, le précédent PLH du Sicoval (dans l'attente du suivant) était de poursuivre cet accueil avec une perspective de 1 000 logements autorisés. Le potentiel de logements obéit à des critères de territorialisation établis dans le SCOT : 80 % des logements seront construits en Ville Intense Nord et Sud ; 20 % seront construits dans les communes à développement mesuré.

ÉCOQUARTIER D'AUZEVILLE-TOLOSAN

Avec l'Ecoquartier Argento, au nord de la commune d'Auzeville-Tolosan, en limite avec la commune de Ramonville Saint-Agne, nous voici

à flanc de coteau, dominant la plaine de l'Hers. D'environ 12.7 hectares, ce espace d'aménagement s'inscrit dans la continuité du tissu urbanisé d'Auzeville d'une part et de Ramonville Saint-Agne d'autre part. Le secteur est partiellement desservi par les réseaux présents sur le chemin de la Barrière, le chemin de Negret et la RD 813, le terrain présente une forte déclivité vers l'est de l'ordre de 34 mètres, est organisé en terrasses. Comme l'explique Dominique Lagarde, maire de la commune, « La diversité des offres de l'ÉcoQuartier Argento (locatif, accession sociale, libre, logements seniors, commerces...) répond à la volonté de l'équipe municipale de répondre aux différentes attentes des habitants en termes de diversité d'habitat et de services de proximité ». Des services de proximité, avec le pôle de santé déjà implanté en première phase et les commerces de bouche programmés dans la 2ème tranche, participent au cadre de vie.

C'est dans ce nouveau quartier qu'un programme en accession est proposé à travers le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS) par le Groupe des Chalets avec Occitalys Foncier, Organisme du Foncier Solidaire.

Avec le programme Évidence, 26 logements seront ainsi mis en commercialisation cette année dans le cadre de ce dispositif.

LABÈGE ENOVA, UN PROJET POUR LE PRINTEMPS

À Labège, le réaménagement de Labège-Enova est le principal pôle d'activité économique du Sicoval, un quartier dédié à l'innovation et premier parc d'activités de la région de Toulouse avec 16 800 emplois, 1 170 entreprises et start-up, 7 établissements supérieurs et 6000 étudiants et chercheurs. Le quartier se

EUROPEAN HOMES - LES JARDINS DE BADÉRA - BAZIÈGE

découpe en 5 zones : la zone commerciale avec le centre commercial Labège 2, la zone "village numérique" avec le pôle innovation et le campus, la zone loisirs avec le cinéma multiplex et Diagora, la zone mixte, et enfin la zone campus agricole qui va vers le village de Labège. Le quartier abritera également la future 3ème ligne de métro reliant Labège à Colomiers, prévue pour 2028. D'ici 2025, sont prévus le début du réaménagement de l'espace public, du village numérique et du campus agricole, la 1ère phase de commercialisation des lots immobiliers tertiaires et commerces, la création du parc et des espaces paysagers du campus agricole.

ENOVA LABÈGE

Entre 2025 et 2030, viendra la poursuite du développement avec la zone loisirs, la commercialisation des lots tertiaires et commerces, l'arrivée de la nouvelle ligne du métro, la poursuite du développement avec l'aménagement du quartier mixte autour du pôle d'échanges multimodal et la commercialisation des lots immobiliers résidentiels. Enfin, à l'horizon 2035, viendra la finalisation des aménagements avec la poursuite des travaux du quartier mixte et l'aménagement des dernières zones.

Parmi les projets, IoT Valley, communauté de plus de 40 start-up, a engagé Arac Occitanie (Agence régionale aménagement construction), Viguier Architecte et Eiffage pour un projet de grande ampleur.

La DATA Valley est un projet composé d'un bâtiment connecté servant à accompagner les entreprises dans leurs innovations.

Eiffage Immobilier est engagé dans un projet complexe, celui du DATA Village, à Labège avec 10 000 m² SDP (comprenant commerces en rez-de-chaussée, hôtel de 244 chambres) ainsi que 304

places de stationnement en parking silo. La livraison est prévue au printemps 2023.
Labège-Enova a prévu de développer son offre en transports en communs, notamment pour les modes doux et alternatifs. La Diagonale et les abords du lac seront en effet uniquement dédiés aux mobilités douces (vélos, trottinettes, hoverboards….) pour la sécurité de tous.
Mais surtout, le quartier prépare l'arrivée de la future 3ème ligne du métro pour 2028 avec ses 3 nouvelles stations :

- Labège la Cadène,
- Labège Enova,
- Institut National Polytechnique de Toulouse.

Ces 3 stations relieront Enova au centre de Toulouse en seulement 15 minutes. Une correspondance avec la ligne B prolongée sera également mise en place à la station Institut National Polytechnique de Toulouse, en accord avec Tisséo.
De plus, la création d'un pôle d'échanges multimodal est prévu d'ici 2028 à la Cadène. Ce pôle permettra une interconnexion entre métro, TER et plusieurs lignes de bus. Un parking relais de 1 000 places sera également créé.
Une navette électrique est aussi prévue ! Cette navette traversera la Diagonale pour rejoindre les commerces, équipements et services d'Enova ainsi que le village de Labège.
Cette navette sera accessible aux personnes à mobilité

D'ici 2025 sont prévus le début du réaménagement de l'espace public du village numérique et du campus agricole

réduite (PMR), et a pour objectif de devenir autonome dans le futur.
Enfin, en matière de développement durable, Enova est en pointe à l'image de son champ d'agriculture Le Champ des Possibles. Le quartier a pour ambition de recréer des espaces naturels autre-fois existants et d'en créer de nouveaux. Au cœur de ce projet : la création de la Diagonale, un vaste parc paysager s'étendant sur 4 km de long. Entièrement réservé aux mobilités douces, ce grand parc sera le symbole de la biodiversité du quartier. Les habitants, travail-leurs et étudiants pourront s'y promener, y faire du sport grâce à de nouveaux équipements sportifs et y organiser des évènements et du coworking. De nouveaux restaurants et

PARC ET LAC DE RABAUDY - CASTANET-TOLOSAN

GROUPE DES CHALETS - L'ESCOLA - CASTANET TOLOSAN

magasins s'y installeront aussi, afin d'en faire une zone vivante et dynamique. En plus de ce parc et du grand lac de Labège déjà existant, le quartier s'appuiera aussi sur la performance énergétique de ses nouveaux bâtiments, avec des constructions labellisées et des énergies renouvelables locales.

ET AILLEURS DANS LE SICOVAL

À Castanet-Tolosan, le quartier durable du Lauragais-Tolosan est un projet au long cours à horizon 2030. Un transport en commun en site propre (TCSP) desservira tout le quartier durable et plus largement Rabaudy. Il prendra accroche sur la RD 813, au niveau de l'actuel parking relais (qui sera re-dimensionné pour recevoir environ 600 places de stationnement - dont 50% dédié au transport en commun). Le bus traversera le quartier et viendra se raccorder à l'avenue Se Canto, alimentant ainsi le quartier de Rabaudy (habitations autour du parc, collège …), pour rejoindre par la route de Labège le terminus de la future ligne 3 du métro. Le futur quartier durable sera également quadrillé par un ensemble de voies cyclo-pédestre : traversant notamment l'ensemble du quartier depuis les côteaux de Péchabou jusqu'au canal du Midi. Tandis que ce quartier bénéficiera de l'aménagement de nombreux espaces publics urbains et paysagers dédiés aux piétons permettra d'enrichir le cadre de vie du quartier et mettre en valeur l'environnement et que la majorité des nouvelles constructions sera accompagnée d'au moins un espace public minéralisé ou végétalisé pour ponctuer le paysage et mettre en avant la place de la nature sur le site, l'énergie solaire thermique sera l'une des pistes pour alimenter le futur quartier. L'empreinte énergétique et carbone du futur quartier permettra de concevoir des ilots d'habitation de manière à y assurer le bioclimatisme des bâtiments par une orientation pertinente.

En matière de logements, le quartier durable devrait être sous le signe de la mixité 20 % de logements locatifs sociaux (soit environ 360 LLS), et 20 % de logements en accession maitrisé (soit environ 360), ainsi qu'une une résidence sénior privée et une résidence sénior social, un EHPAD et 1 résidence étudiante. Le projet d'aménagement proposera une offre de logements et de fonctions diversifiées composée d'habitat collectif et intermédiaire (entre 245 et 270 logements), ainsi que d'équipements, de services et de commerces en rez-de-chaussée. Il s'agit de maintenir l'attractivité du territoire du SICOVAL, de maîtriser la consommation foncière, de répondre aux besoins diversifiés des ménages et les accompagner dans leurs parcours résidentiels, et enfin, de s'assurer de la qualité d'usage, de l'adaptation et de la performance énergétique des logements. ■

EN BREF

Quelques programmes Toulousains

ANGELOTTI
Urban Graphik (Toulouse)

À l'angle de la rue Sainte-Mélanie et de l'avenue des États-Unis, le Groupe immobilier Angelotti lance la commercialisation de la résidence Urban Graphik, 28 logements (dont 5 à prix maîtrisés), du 2 au 4 pièces. Des locaux d'activité sont prévus au rez-de-chaussée. La livraison prévisionnelle est attendue en 2025.

ANGELOTTI
Nature & Sens (Toulouse)

C'est quartier Minimes - Barrière de Paris que le groupe Angelotti propose un nouveau programme avec Nature & Sens, qui comprend notamment 39 logements libres et 6 logements à prix maîtrisés. Cette résidence, du 2 au 4 pièces, conçue dans le cadre de la RE 2020 - jalon 2025, bénéficiera de la végétalisation de ses façades grâce à un système d'arrosage. Certains logements en attique dévoileront des vues panoramiques. La livraison est prévue pour 2025.

LP PROMOTION
L'Allée de Thyia (L'Union)

Située en plein cœur de L'Union, l'Allée de Thyia propose 58 appartements du T2 au T5, répartis dans 6 bâtiments. L'aménagement du projet apporte une attention particulière aux espaces verts de la résidence avec un cœur d'îlot paysager et des cheminements piétons. Chaque appartements s'ouvrira sur une terrasse avec jardin pour les appartements en rez-de-chaussée ou loggias pour les appartements en étage, certains situés au dernier étage bénéficiant de grandes toitures terrasses avec vue sur les Pyrénées. La livraison est attendue à partie du second trimestre 2024.

ALTÉAL - RÉSIDENCE MACONNAIS - COLOMIERS

LE PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION (PSLA), POUR UN MODE D'ACCESSION SÉCURISÉ

Développée par de nombreux acteurs du logement social, la location-accession et son mode de finalement, le PSLA, permet de proposer, en 2023, une offre spécifique sur un segment très recherché.

La location-accession est une opération qui comporte deux phases : une phase locative (l'accédant verse au vendeur une fraction locative assimilable au loyer) et une phase dite acquisitive (l'accédant après avoir levé l'option, verse le prix de vente du logement au vendeur). Comme le souligne l'ANIL, « La location-accession repose sur le Prêt social location-accession (PSLA), prêt conventionné permettant au vendeur, personne morale (organismes HLM, SEM, promoteurs privés…) de financer des opérations de location-accession pour créer des logements neufs destinés à des ménages modestes en leur apportant un mode

PIERRE PASSION - JARDINS PYRENEA - LAVERNOSE LACASSE

d'accession plus sécurisé que les dispositifs d'accession directe actuels». Acheter dans le cadre d'un PSLA déclenche deux aides fiscales : une TVA à taux réduit et une exonération de longue durée de taxe foncière sur les propriétés bâties.

LE PSLA POUR QUI ?

Le PSLA est consenti à des personnes morales pour des opérations agréées par l'Etat pour la construction ou l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession et destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes dont les revenus ne dépassent les plafonds de ressources PTZ. Depuis le 1er janvier 2015, ces plafonds sont révisés en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation (hors tabac).
En 2023, les plafonds de ressources à ne pas dépasser sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources (en €)	
	Zone A	Zone B ou C
1	35 515	26.921
2	49 720	35.899
3	56 825	41.525
4	64 638	46.014
5 et plus	73 732	50.489

Attention : le montant total des ressources pris en compte pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé correspond au plus élevé des deux montants suivants, à la date de l'émission de l'offre de prêt :

- somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2022 portant sur les revenus 2021) ;

LOGER LES PLUS MODESTES ET LES TRAVAILLEURS CLÉS

Jérôme Farcot
Directeur interrégional Sud-Ouest (Occitanie et Nouvelle-Aquitaine) de CDC Habitat

« Filiale habitat de la Banque des Territoires, partie intégrante de la Caisse des Dépôts, nous sommes un opérateur global du logement d'intérêt général et un acteur très présent sur la métropole toulousaine avec plus de 10.000 logements. Nous sommes à la fois engagés en faveur de la production de logements pour les plus modestes (jeunes, familles monoparen-tales, séniors, etc.) mais aussi de logements locatifs intermédiaires afin de satisfaire une de-mande toujours plus soutenue - jeunes ménages actifs en tête – et pour ceux qui n'ont pas forcément la capacité de louer sur le marché privé. Grâce à notre capacité de financement, et dans le cadre du Plan de relance destiné au développement du logement intermédiaire, nous répondons au besoin de la Métropole pour le logement des travailleurs clés, en lien avec les communes. Les partenariats avec les collectivités et acteurs locaux nous permettent en effet de répondre au mieux aux besoins des territoires. Dans la mesure où la métropole de Toulouse est marquée par une forte attractivité démographique, il importe de loger ces habitants. Si en année « normale », nous produisons entre 400 et 500 logements sur la mé-tropole, en 2023, et notamment en raison du Plan de relance, ce niveau atteindra 1 200 logements et environ un millier de logements en 2024. Une partie de notre activité est aussi dédiée à l'accession sociale. Au bout de 15 ans, les logements locatifs intermédiaires sont mis en en vente, prioritairement aux locataires. Cela qui nous permet d'assurer aux communes, en premier lieu, initialement une offre locative maîtrisée qui va se transformer se transforme progressivement en une offre en accession. Nous sommes donc engagés dans le parcours résidentiel de tous, y compris en PSLA et bientôt en BRS. ■

LES GARANTIES DU PSLA

Pendant une durée de quinze ans suivant l'acquisition de son logement, le ménage bénéficie de la part du vendeur de deux garanties :

LA GARANTIE DE RACHAT :

Dans les 15 ans à compter de la levée de l'option, le ménage bénéficie de la garantie de rachat de son logement par le vendeur, à condition que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale. Cette garantie nécessite que la demande de l'emprunteur ou du coemprunteur soit envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception. Cependant, la demande doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour l'emprunteur ou le coemprunteur, de l'un des faits suivants : décès, mobilité professionnelle impliquant un trajet supérieur à 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé, chômage de plus d'un an attesté par l'inscription à Pôle Emploi, invalidité reconnue par carte d'invalidité (ou par décision de la Commission des droits de l'autonomie, divorce, dissolution d'un PACS.

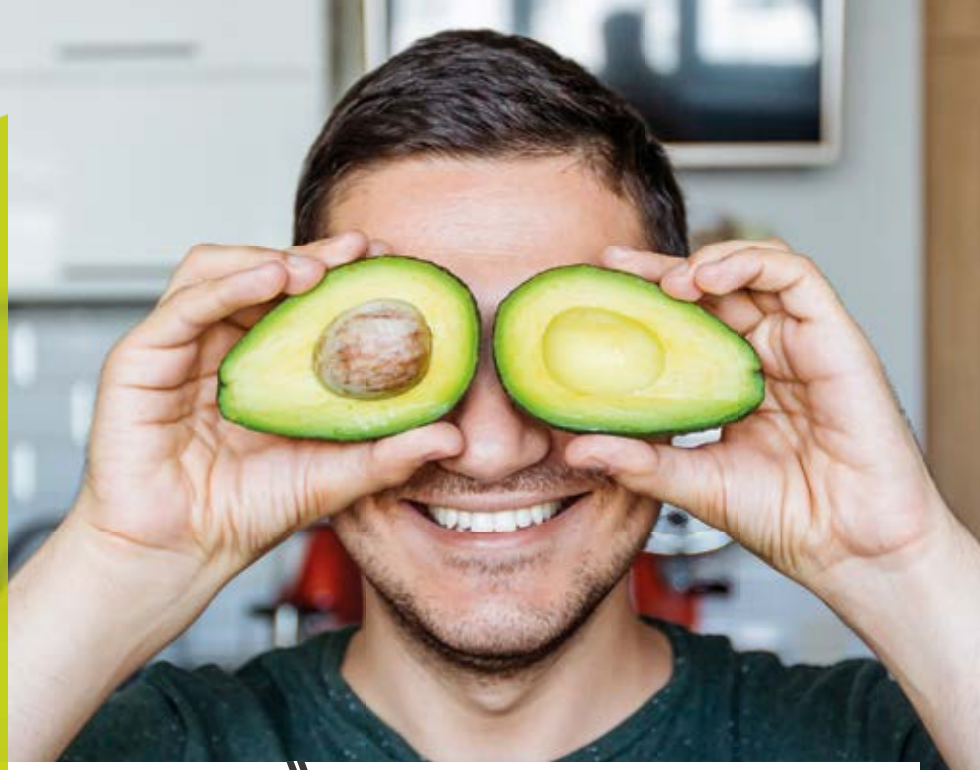
Dans ce cas, le vendeur s'oblige à racheter le logement dans les conditions suivantes :

- dans les 5 ans à compter de la date de levée de l'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée de l'option ;
- de la 6ème à la 15ème année à compter de la date de levée de l'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option minoré de 2,5 % par année écoulée. Ce prix est minoré, le cas échéant, des frais de réparation nécessaires à une nouvelle occupation et justifiés par la production des factures correspondantes.

LA GARANTIE DE RELOGEMENT :

En cas de levée d'option, le ménage dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLUS peut également demander, dans les mêmes conditions que celles prévues pour la garantie de rachat (occupation du logement à titre de résidence principale, etc.), la garantie de relogement. Celle-ci consiste à proposer au ménage trois offres de relogement correspondant à ses besoins. Ces garanties figurent dans les contrats de location-accession et les contrats de vente.

ÉCLISSE PROMOTION - TOULOUSE LALANDE - TOULOUSE



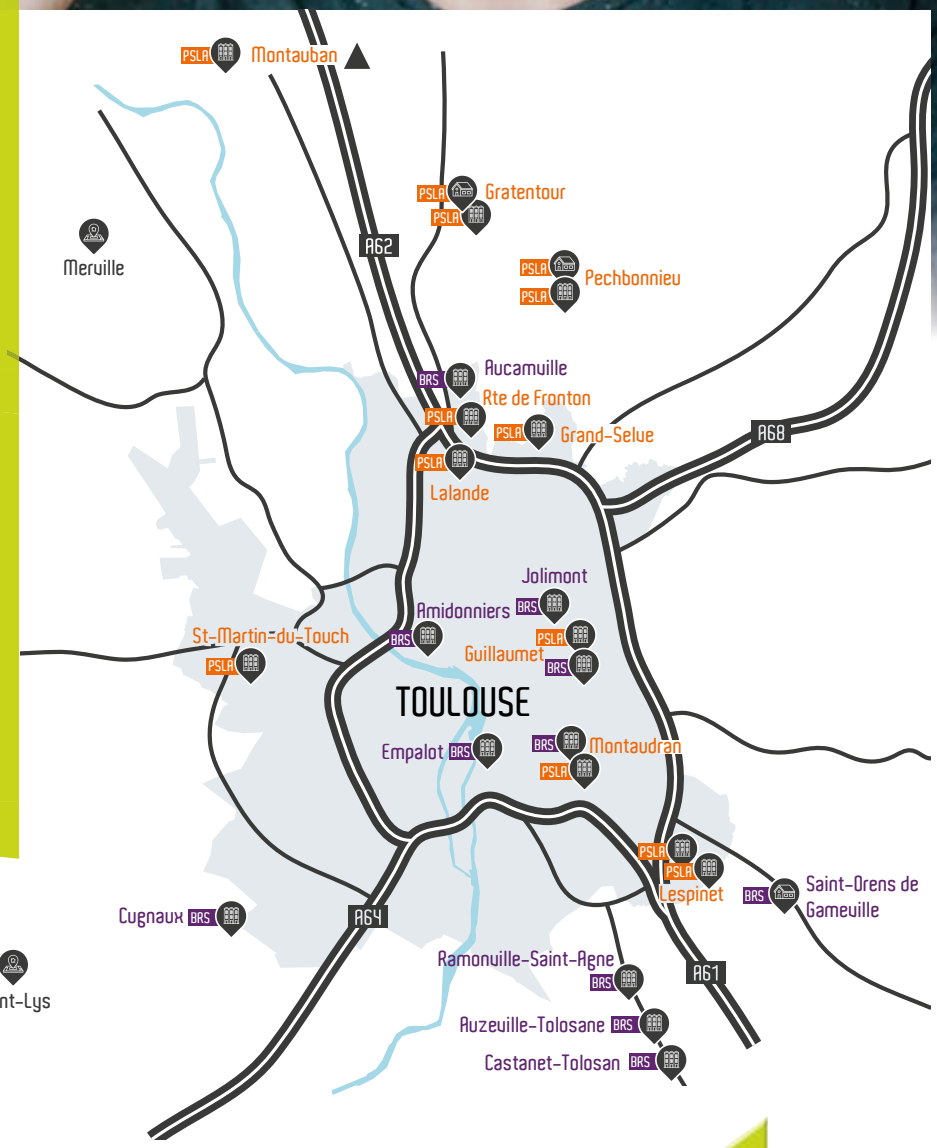
Premiers moments chez vous, premiers bonheurs.

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE AVEC LES CHALETS ACCESSION

Nos programmes et terrains à bâtir !

- Appartements
- Maisons
- Terrains

PSLA ou BRS



leschaletsaccession.com | 05 17 177 187

Groupe des Chalets

L'humain au cœur de l'habitat.

BRS : Bail Réel Solidaire - PSLA : Prêt Social Location Accession. Voir conditions auprès de votre conseiller Groupe des Chalets. Document non contractuel. Illustrations à la libre interprétation des artistes.
Réalisation : Agence bob. Février 2023.

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES TERRITOIRES

Philippe TRANTOUL
Directeur général d'ALTEAL

Que représente ALTEAL dans le paysage régional ?

Philippe Trantoul : À fin 2022, nous gérions un parc de 13 100 de logements sociaux ré-partis sur cinq départements. Notre politique de développement est importante avec plus de 1 000 logements en cours de réalisation (35 % en VEFA), essentiellement en Haute-Garonne ainsi que dans le Tarn-et-Garonne, dont 15 % en accession sociale à la propriété, en PSLA, en collectif ou en individuel. En Haute-Garonne, notre production nous permet de disposer de visibilité et d'appliquer une méthodologie avec un but, celui de toujours équilibrer nos opérations. Nous livrerons à Seilh l'opération Apart'ages, qui constitue une solution inno-vante pour répondre aux problématiques rencontrées par les personnes âgées dans le cadre de logements partagés, en colocation et connecté. A Colomiers, nous terminerons en 2023 l'aménagement du quartier des Fenassiers avec la dernière opération, avec la résidence L'Ayga, 29 logements en PSLA (24 collectifs et 5 individuels) pour une livraison au cours de l'été. Quartier du Grand Val d'Aran (QPV) qui fait l'objet d'un important projet de rénova-tion urbaine dans lequel Altéal est partie prenante, nous lançons début 2023 une résidence sociale seniors de 40 logements et 25 logements en PSLA. Toujours à Colomiers, nous livre-rons en 2024 une autre opération avec 25 logements collectifs en PSLA.

Menez-vous des rapprochements avec d'autres acteurs du logement social ?

Philippe Trantoul : Nous avons créé une société anonyme de coordination (SAC) Habitat en Région Occitanie avec « Un Toit pour Tous », à Nîmes, qui gère un parc de 10 000 logements, et avec Alogéa, basée à Carcassonne, en charge de 5 000 logements. Membres du groupe Habitat en Région, engagés dans une mission d'utilité sociale. Les trois sociétés ont créé avec la Caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon et la Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) pour être agréé Office Foncier Solidaire afin de produire des logements en Bail Réel Solidaire. Non seulement l'offre en BRS est intégrée dans les 25 % de la loi SRU, mais elle favorise aussi la mixité sociale. Le BRS, intéressant dans les coeurs de villes ou lorsque le prix du foncier est très élevé, mais qui nécessite un travail pédagogique et de communication, concerne une faible part de l'accession sociale. Le PSLA restera attractif sur la métropole. ■

• «revenu plancher» : coût total de l'opération divisé par neuf. L'utilisation de ce revenu plancher vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt.

QUELS PRIX PLAFONDS POUR L'ACCESSION SOCIALE ?

Dans le cadre des opérations PSLA et des opérations d'accession sociale, le prix de vente (ou de construction) du logement ne doit pas excéder, en 2023, le plafond suivant :

Zone géographique	Prix maximum HT (en €/m² de surface utile)
A bis	5 502
A	4 168
B1	3 338
B2	2 914
C	2 548

La surface prise en compte pour déterminer le prix de vente maximum d'un logement est égale à la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.
Le classement des communes dans les zones A bis, A, B1, B2 et C résulte de l'arrêté du 30 septembre 2014 (JO du 14.10.14).

QUELS PLAFONDS DES FRACTIONS LOCATIVES ?

La partie de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement(fraction locative). Au 1er janvier 2023, elle ne doit pas excéder les plafonds mensuels par m² de surface utile suivants :
• 14,32 € en zone A bis, 11,00 € en zone A, 9,48 € en zone B1, 9,10 € en zone B2, 8,43 € en zone C.

ZELIDOM - URBAN PATIO - TOULOUSE CROIX-BÉNITE

RÉPONDRE DE FAÇON ADAPTÉE AUX ATTENTES

Pierre Marchal
Directeur du Groupe des Chalets

« Le Groupe des Chalets est un acteur de la métropole toulousaine et est présent sur 140 communes dans un rayon de 40 à 50 km autour de Toulouse. Notre développement se déploie autour de deux métiers : le secteur locatif social, avec un patrimoine de 16 400 logements, et l'accession sociale à la propriété que nous portons depuis notre création il y a 70 ans. Évidemment, l'un ne va pas sans l'autre. En matière d'accession sociale, l'année 2022 a été satisfaisante avec 185 actes chez le notaire, en parcours PSLA et en parcours BRS. Il con-vient d'y ajouter 52 ventes de logements issus du patrimoine HLM existant. Après avoir été le premier opérateur d'Occitanie à réaliser une opération en BRS avec L'Eclat, dans le quar-tier Saint-Michel, à Toulouse, nous avons déployé de nouveaux projets. Cette montée en charge en 2022 par un niveau de 25 % des logements en accession sociale en BRS. Même s'il a été largement adopté, le BRS n'a pas la même notoriété que le PSLA qui poursuit son déve-loppement en parallèle. Les ménages qui ont bien compris l'utilité du BRS le choisissent quand les fonciers sont chers et qu'ils cherchent à accéder à des prix abordables. Les réti-cences encore relatives sont du même ordre que celles qui avaient concerné le PSLA il y a 15 ans avec la phase locative dans le dispositif.

Depuis, le Groupe des Chalets a réalisé 2 000 ventes en PSLA ! Après notre première opération en BRS, le développement du BRS s'opère par cercles concentriques, à Toulouse, mais aussi Ramonville ou Aucamville. Que ce soit en logement social, en accession sociale, en vente à des promoteurs ou en locaux commerciaux, nous réalisons de la couture fine en répondant de façon adaptée aux attentes, comme avec le programme Vision'R, quartier d'Empalot, à Toulouse, un projet d'habitat participatif inter-générationnel. Parmi nos opérations en cours en BRS, Les reflets de Brienne, quartier des Amidonniers, à Toulouse, dont 42 logements en commercialisation, pour une livraison à l'été 2023, mais aussi L'Orée du Parc, à Aucamville, en plein centre, avec 21 logements, pour une livraison fin 2024. En 2023, nous commercialiserons 26 logements en BRS à Auzeville, 12 maisons à Saint-Orens. Enfin, avec Olympe, quartier de Montaudran, une 2ème tranche de 32 logements en PSLA est en cours de commercialisation ». ■

GROUPE DES CHALETS - LES TERRASSES DE GENOEFFA - CUGNAUX

BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS), UNE NOUVELLE FAÇON DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Nouvelle forme d'accession qui permet de séparer le bâti du foncier, le BRS n'est pas à opposer à la location-accession (PSLA) mais doit être considéré comme une possibilité supplémentaire pour les foyers modestes de devenir propriétaire.

Le bail réel solidaire repose sur la dissociation de la propriété du bâti et de celle du foncier, dans l'objectif de faciliter, sur le long terme, l'accès à la propriété à des ménages modestes. La plupart des grandes métropoles se sont déjà engagées dans le dispositif.

DISSOCIER LE FONCIER DU BÂTI : QUELS AVANTAGES ?

La dissociation du foncier et du bâti permet de neutraliser ou abaisser le prix du foncier, en particulier dans les zones tendues où le prix du foncier peut représenter 30 à 40 % du prix d'achat d'un logement. Les ménages aux revenus modestes peuvent ainsi devenir propriétaires à moindre coût. Le dispositif prévoit également la signature d'un bail entre l'organisme de foncier solidaire (OFS), qui reste propriétaire du foncier, et l'acheteur du bâti. En garantissant l'encadrement du prix de revente du logement, ce bail permet d'assurer le caractère anti-spéculatif et solidaire du dispositif.

ZELIDOM - OPALIA - TOULOUSE QUARTIER ROSERAIE

Pour Jean-Michel Fabre, vice-président du Conseil départemental et président de l'OFS Occitalys Foncier, « dissocier le foncier du logement est fondamental, car le foncier reste dans une structure d'essence publique et la revente est possible , mais avec des prix régulés. Cela évite d'avoir des quartiers construits dans l'esprit de l'accession sociale mais qui, des années plus tard et en raison de l'inflation galopante, e sont plus accessibles à de nouvelles familles. Dissocier le foncier du bâti, c'est donc garantir la mixité sociale dans la durée ».

L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS)

L'OFS est un organisme à but non lucratif, agréé par le préfet de région, qui consent des droits réels à des ménages (en cas de logements déjà construits), à des opérateurs constructeurs (en cas de terrain à bâtir). En contrepartie, l'acquéreur, titulaire des droits réels, s'engage au paiement d'une redevance à l'OFS, qui s'ajoute au coût d'acquisition. L'OFS reste propriétaire du foncier à long terme. Il contrôle l'éligibilité du ménage qui accédera à la propriété du bâti (conditions de ressources et

LES OFS AGRÉÉS EN OCCITANIE SONT :

- depuis 2018 : Occitalys foncier
- depuis 2020 : Le COL, Coopérative Foncière Méditerranée, Erilia, Mesolia, SFHE, la Coopérative d'Habitations,
- depuis 2021 : Promologis, ACM Habitat, Coopérative Foncière Méditerranée
- depuis 2022 : EPFL Toulouse, Montpellier Métropole, FDI Foncier Solidaire, Maisons Claires, CDC Habitat Social, Toit Girondin, la Maison Pour Tous, STON.A

(Source : DREAL Occitanie)

DONNER LE POUVOIR D'ACHETER AUX MÉNAGES

Philippe Pacheu
Directeur Général de Promologis

Parce que le logement est le principal obstacle à la mobilité professionnelle, Promologis offre des solutions concrètes aux salariés et plus généralement aux ménages que le marché libre ne peut accueillir de manière satisfaisante.
Chaque année, ce sont ainsi plus de 2 000 logements neufs à prix abordable qui sont proposés en Occitanie, en location ou en accession à la propriété.

Être accompagné dans son parcours de vie résidentiel
Promologis, sous la marque commerciale ZELIDOM, est un acteur majeur de l'accompagnement des accédants à la propriété dans leur parcours de vie résidentiel. ZELIDOM offre aux ménages des solutions de logements neufs à prix abordable, en accession directe à la propriété et en Prêt Social Location Accession (PSLA), sous conditions de ressources.

2 700 à 2 800€/m² à Toulouse avec un PSLA
Parmi les projets emblématiques développés à Toulouse en ce début 2023, on peut notamment citer la Résidence Graphik, à la Cartoucherie, dotée de 19 logements collectifs qui seront livrés début 2025. De même, dans le quartier toulousain de Malepère, les 28 logements individuels et collectifs de la Résidence Impulsion sont programmés pour une livraison au 2ème semestre 2025. Grâce au dispositif PSLA, les prix sont limités à 2 700€-2 800€/m², soit pour un T2 de 50m² un montant de 137 500€.
Qualité de vie et performance énergétique
Au-delà de ces tarifs attractifs, les logements de Promologis en accession dans le neuf concilient sur le long terme qualité de vie résidentielle, confort d'usage et hautes exigences architecturales et environnementales. Ainsi, la Résidence Osmose de Saint-Martin du Touch (45 logements collectifs livrables fin 2023), dont une partie est proposée en PSLA, se caractérise par une performance énergétique supérieure à celle inscrite dans la réglementation thermique 2012.
Agrée Organisme Foncier Solidaire, Promologis promeut également des opérations en Bail Réel Solidaire (BRS). Dans quelques mois, les 10 logements collectifs de la Résidence Opalia, rue Louis Plana à Toulouse, accueilleront leurs premiers occupants.
Enfin, en accompagnant les ménages dans leurs recherches en financement, Promologis contribue à leur donner le « pouvoir d'acheter ». Et une fois ce cap décisif franchi, ces derniers peuvent aussi se reposer sur Promologis pour la gestion de leur copropriété, assurée de manière responsable et solidaire par sa filiale IzySyndic (7 500 lots principaux de copropriétés gérés, 14 500 avec les annexes). ■

Promologis : des valeurs fortes

Adossée à Action Logement dont elle est une filiale et à la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées, Promologis est animée par des valeurs fortes. Celles-ci s'incarnent au quotidien dans une volonté d'innover en faveur de l'emploi, de l'éducation et de l'inclusion.
Ses engagements en matière de responsabilité sociétale et environnementale visent à soutenir des modes de vie durables, promouvoir la biodiversité et tracer la voie de l'habitat bas carbone. Ainsi, en 2022, 15 % de la production de Promologis a d'ores et déjà anticipé les objectifs bas Carbone de 2025.

capacité à financer le projet). Il encadre également le prix de revente du bien pendant la durée du bail. En Occitanie, le Groupe des Chalets, en partenariat avec la Fédération des Coop'HLM a reçu l'agrément de l'Etat en 2019 pour la création d'OCCITALYS FONCIER, en faisant le 1er Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en Occitanie) et 7ème OFS en France.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Il est conclu entre l'OFS et soit un opérateur qui construit ou réhabilite le logement et s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles, soit un particulier qui occupe le logement et dont les ressources ne peuvent pas dépasser des plafonds fixés par l'OFS, soit encore un bailleur HLM ou un investisseur locatif qui loue le logement dans le respect de plafonds de ressources et de loyers correspondant aux plafonds PLUS. Il peut s'agir aussi d'une société civile coopérative de construction ou une société d'habitat participatif qui s'engage à attribuer un droit de jouissance à des ménages sous conditions de ressources. « Le BRS est un sujet majeur pour les accidents et il permet à des familles qui n'y avaient plus accès, de devenir propriétaire, explique encore Jean-Michel Fabre. Le fait de ne pas avoir à porter le foncier ouvre la possibilité d'accéder et de s'adresser à des classes moyennes qui n'y arrivaient plus, comme les aides-soignants, les enseignants, ceux que l'on a nommé les travailleurs de première ligne. Il ne s'agit pas seulement de jeunes, mais aussi de gens qui préparent leur retraite, de personnes séparées avec un enfant. Même si ce n'est pas un sujet majeur pour le Conseil départemental, cette forme d'accession est un nouveau modèle à construire ».

Le BRS peut concerner un bâti existant à construire ou à réhabiliter.

Le BRS peut concerner un bâti existant, à construire ou à réhabiliter. Le bail est conclu pour une durée de 18 à 99 ans, qui peut être prolongée de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession). L'OFS dispose d'un droit de préemption sur le bâti lors de chaque mutation, lui permettant de mettre fin au bail, après indemnisation de la valeur des droits réels.

ALTÉAL

L'HABITAT SOCIAL À VISAGE HUMAIN

Bénéficiez de conditions avantageuses pour devenir propriétaire, grâce au dispositif simple et sécurisé de la location-accession.
Tous les programmes à saisir sur altéal.fr

PROMOMIDI - LES JARDINS DE LUMIÈRE - POMPERTUZAT

PASS ACCESSION TOULOUSAIN

FAVORISER LES PRIMO-ACCÉDANTS

Prêt immobilier à taux zéro, le PAT est une initiative toulousaine destinée à faciliter l'accession sociale des primo-accédants à revenus modestes, à fluidifier leur parcours résidentiel et à permettre la mixité sociale sur le territoire de la Ville.

PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

Ce prêt immobilier à taux zéro local, 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). Le PAT doit venir en complément d'un prêt bancaire et pourra venir en complément du Prêt à Taux Zéro (de l'Etat) permettant le bouclage du dossier financier.

CONDITIONS D'ACCÈS

Le demandeur réunit plusieurs critères pour obtenir le PAT.
Il doit devenir propriétaire de sa résidence principale pour la première fois (Il existe une exception pour les 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. Enfin, il devra respecter un taux d'endettement inférieur ou égal à 33 % hors APL 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. Le demandeur doit en outre s'engager à libérer le logement loué si la location est dans le parc social ; occuper sa résidence principale pendant la durée du prêt sous peine de remboursement immédiat ; adhérer à une assurance de groupe contractée par la Ville de Toulouse ou son assurance personnelle.

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 Direction des solidarités et de la cohésion sociale :
1 rue Delpech - 3ème étage
05 61 22 31 91
aidesaulogement@mairie-toulouse.fr
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.

GREENCITY IMMOBILIER - COURS JASMIN - TOULOUSE AVENUE DE FRONTON

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 remporte un vif succès et tend à représenter une part grandissante dans l'offre.

Le dispositif à prix maîtrisés permet aux accédants de se porter acquéreur d'un logement neuf ou en VEFA à un prix bien plus avantageux que les conditions sur le marché. C'est un véritable « coup de pouce » à l'accession qui peut s'intégrer avec un plan de financement dans le cadre du PTZ.

Ces logements répondent à une gamme de prix intermédiaire qui se situe à un prix maximum de 3 000 €/m² de surface utile, acquis dans le cadre d'une accession à la propriété par un propriétaire occupant au titre de résidence principale et répondant à la RT 2012. Une condition importante consiste à être primo accédant ou à ne pas avoir été propriétaire de son logement sur les deux dernières années. 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 dépassent pas le plafond de prix de vente maximum de 3000 €/m² tout en respectant les plafonds de ressources au P.A.S.

NOTEZ ICI LES OPÉRATIONS À PRIX MAÎTRISÉS QUI VOUS INTÉRESSENT.

N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER LES PROMOTEURS DU MAGAZINE ET DEMANDEZ LEUR LES OPÉRATIONS EN PRIX MAITRISÉS QU' ILS PROPOSENT

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.

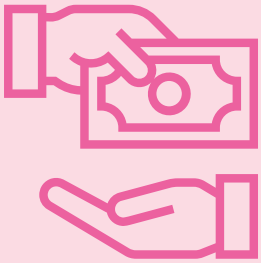
Les exceptions suivantes sont admises :

- 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 (Véfa), 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. ■

MAISON DEMEURES D'OCCITANIE

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 la Fédération Française du Bâtiment l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

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

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 du pole habitat de la FFB, 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 DEMEURES D'OCCITANIE

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.

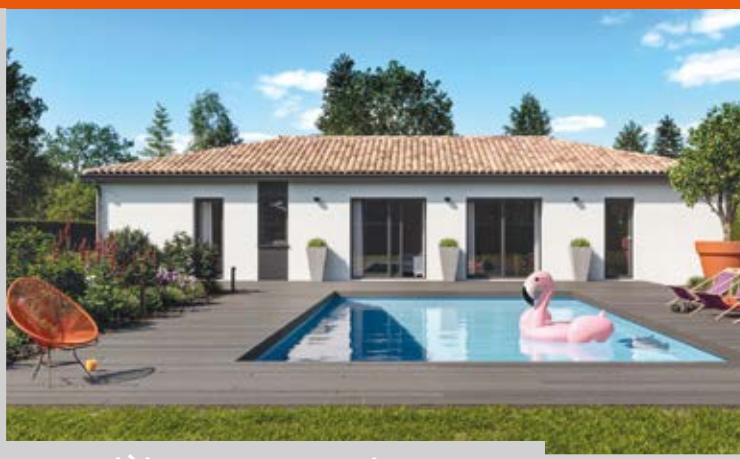
6 - L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE.

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.

ENFIN PROPRIÉTAIRE !

AVEC CONSTRUCTION HORIZONTALE

CONSTRUCTION CH HORIZONTALE



Découvrez tous nos modèles sur notre site
CONSTRUCTION-HORIZONTALE.FR

UNE OFFRE EXCEPTIONNELLE
POUR VOUS AIDER À FINANCER VOTRE PROJET

Plus de renseignements sur ***construction-horizontale.fr***

98%

de clients satisfaits
de la qualité de leur maison CH

★★★★★

La satisfaction de nos clients est au cœur de nos préoccupations. Tous les ans nous missionnons l'Institut d'Études indépendant COHDA pour interroger nos clients: 98% de nos clients sont satisfaits de la qualité de leur maison ! ***Comme eux, choisissez votre future maison dans notre catalogue.***

Construction Horizontale
est acteur du réseau Procivis,
qui est élu « **MARQUE ENGAGÉE 2022 !** »

Le Bonheur est à l'intérieur !

ENSEMBLE
POUR CONSTRUIRE VOTRE BIEN-ÊTRE

CONSTRUIRE VOTRE MAISON SUR-MESURE

Dans une région où le savoir-faire et la compétence sont les atouts majeurs de la qualité, Demeures d'Occitanie constitue pour vous et pour votre projet de construction la solution idéale. Fort d'une expérience de plus de 25 ans dans le domaine de la construction de maisons individuelles, le Groupe HDI est réparti sur 12 départements du Grand Sud.

Demeures d'Occitanie se veut résolument plus proche des attentes de leurs clients, en Midi-Pyrénées :

Nos chargés de projets sont à votre écoute afin d'établir avec vous votre projet de construction, tout en respectant vos souhaits.

A l'aide de nos partenaires aménageurs fonciers, nous serons en mesure de vous présenter un terrain qui correspond à votre secteur de recherche. Si vous le souhaitez, nous pourrons également, en collaboration avec nos partenaires financiers, vous proposer un plan de financement adapté.

Notre bureau d'étude oeuvre à la conception de votre future maison individuelle, en respectant les techniques de constructions traditionnelles et les normes en vigueur, le tout dans un souci d'esthétique et de confort, totalement sur-mesure et offrant toutes les garanties du Contrat de Construction de Maisons Individuelles.

Retrouvez-nous dans nos agences en Midi-Pyrénées pour concevoir ensemble votre future maison !

SIÈGE SOCIAL :
ZI ROBERT LAVIGNE - 31190 AUTERIVE
05 63 56 11 19

www.demeuresdoccitanie.fr

GROUPE HDI

Prêt à Taux Zéro%

INSTITUT DES CONSTRUCTEURS ET DES PROMOTEURS

97% clients satisfaits

DEMEURES D'OCCITANIE
CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES

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 CONSTRUCTION HORIZONTALE

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 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.

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990

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 2023 éditée par la société
Les Éditions Immobilières du Sud
6, rue Léonce Castelbou - 31000 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, Mairie de Toulouse, Mairie de Blagnac, P.L. Douère, C.Picci, Lydie Lecarpentier, 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.

GROUPE XF
CRÉATEUR DE LIEUX DE VIE

TERRAINS À BÂTIR

entièrement viabilisés et libres de constructeur

VAÏSSAC (82)
Chemin de Malraynal/Village Ouest

Les Côteaux de Bellevue

32 TERRAINS À BÂTIR
de 706 à 1299 m²

- Environnement verdoyant
- À 2 min. du centre ville

MERVILLE (31) - Allée du Puits

Parc Nature

34 TERRAINS À BÂTIR
de 425 à 643 m²

À partir de 103 000 €

- Cadre de vie calme
- À 4 min. du centre ville

LACROIX FALGARDE (31)
24 chemin de la Carrierrette

Les Hauts de Lacroix

DERNIERS TERRAINS DISPONIBLES
Lot 3 - 1545 m² à 255 000 €
Lot 5 - 1546 m² à 300 000 €

VOUS AVEZ
UN TERRAIN À VENDRE
Contactez-nous !

XF INVESTMENT - 8 rue Jules de Resseguier 31000 Toulouse - SAS au capital de 93 000 € - RCS Paris 507 488 815 - Siège social : 87 rue de Richelieu 75002 Paris Illustrations dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modification pour raisons techniques et administratives - FÉVRIER 2023

RENSEIGNEMENTS & VENTES
06 58 35 10 71
secretariatdirection@groupexf.com

CHEZ GREENCITY IMMOBILIER NOUS AVONS FORCÉMENT LE LOGEMENT QUI VOUS CONVIENT

DU 1ER FÉVRIER AU 30 AVRIL

300 APPARTEMENTS OU VILLAS AU CHOIX

CAMPAGNES & CIE

CONTACTEZ NOS CONSEILLERS

0 805 258 805 Service & appel gratuits

greencityimmobilier.fr

GREENCITY IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE