



Illustration non contractuelle

Résidence Pinel



TOULOUSE (31)
JOLIS MONTS

Visiolab©



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Points clés

Un référencement



by Consultim

TOULOUSE

- 4^{ème} ville de France en termes d'habitants
- 2^{ème} ville préférée des français pour travailler en 2018*
- 5^{ème} bassin d'emplois de France

SITUATION RÉSIDENCE

- À 2 stations de métro de l'hypercentre toulousain
- À proximité des commerces, écoles, équipements sportifs, espaces verts et bassins d'emplois

DÉFISCALISATION 2022

- A partir de 283.000 € TTC (1)
- Programme actable
- Livraison prévisionnelle : T2 2022



Getty Images ©

* Palmarès 2018 des villes françaises les plus attractives pour travailler publié par le cabinet d'audit et de conseil Great Place To Work

(1) Prix TTC hors frais de prêt et frais de notaire, parking et cave inclus

TOULOUSE

Un référencement



by Consultim



- Métropole européenne dynamique et attractive située à 1h30 de la frontière espagnole, la Capitale de la région Occitanie a su préserver sa douceur de vivre, son authenticité et sa convivialité. Ses nombreux atouts concourent à créer une qualité de vie qui attire plus de 5.000 nouveaux habitants par an :
 - une économie en pleine croissance et des universités et grandes écoles de premier plan ;
 - une mobilité performante : aéroport international, gare TGV, métro, tramway et bus ;
 - une vie culturelle intense, de nombreux musées, salles de spectacle et festivals, un orchestre national renommé ;
 - de nombreux équipements sportifs, 1.000 hectares de parcs et jardins, un réseau de pistes cyclables de 760 km.
- Riche de 2.000 ans d'histoire Toulouse n'a de cesse de regarder vers l'avenir. Berceau des technologies du futur, Toulouse allie tradition et modernité autour de ses pôles d'excellence. L'innovation est dans son ADN. C'est de cette terre que sont nés le Concorde (1^{er} avion supersonique) et l'A380 (le plus gros porteur civil).

Points forts de la Métropole toulousaine

Un référencement



by Consultim



- **2^{ème} Métropole française pour sa performance économique et sa qualité de vie***
- **6^{ème} Métropole de France** : 762.956 habitants
- **5^{ème} bassin d'emploi de France** : 452.005 emplois
- **1^{ère} Métropole créatrice d'emplois** en 2016 et 2017
- **+ 2,9% de croissance économique** par an du PIB/habitant
- **Capitale mondiale de l'industrie aéronautique**
- **Capitale européenne de l'industrie spatiale**
- **Pôles d'excellence** en recherche et innovation
- **4^{ème} Métropole étudiante de France** : 139.000 étudiants / 4 grandes universités et 17 grandes écoles
- **Capitale de l'Occitanie** : Ville d'art et d'histoire
- **Plaisirs de vivre** alliant culture, gastronomie, sports et fête
- **Ville chaleureuse et conviviale** : + de 2.200 heures de soleil par an



Illustration non contractuelle

Résidence Pinel



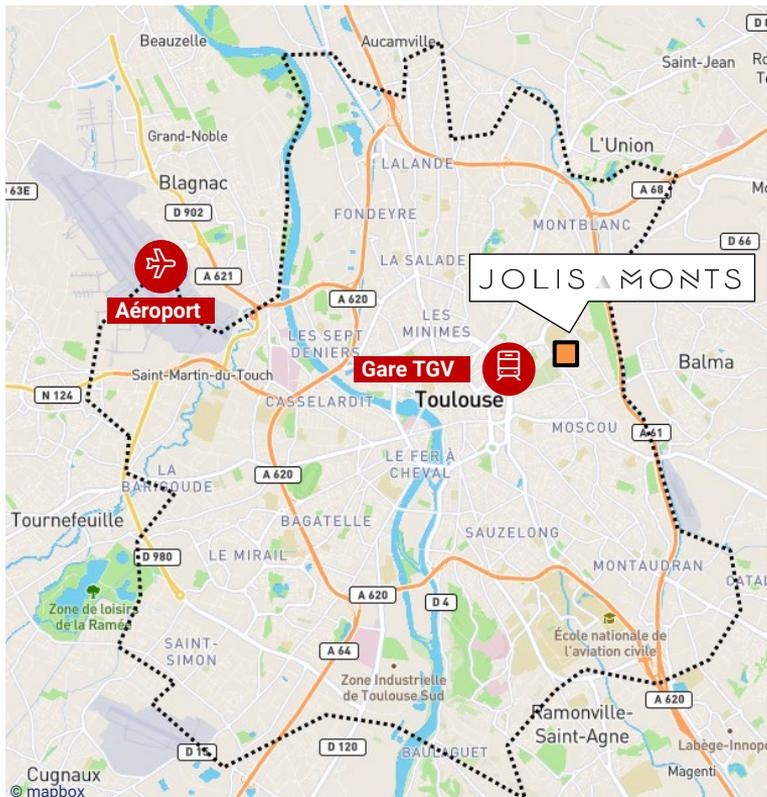
TOULOUSE (31)
JOLIS MONTS

Le quartier



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

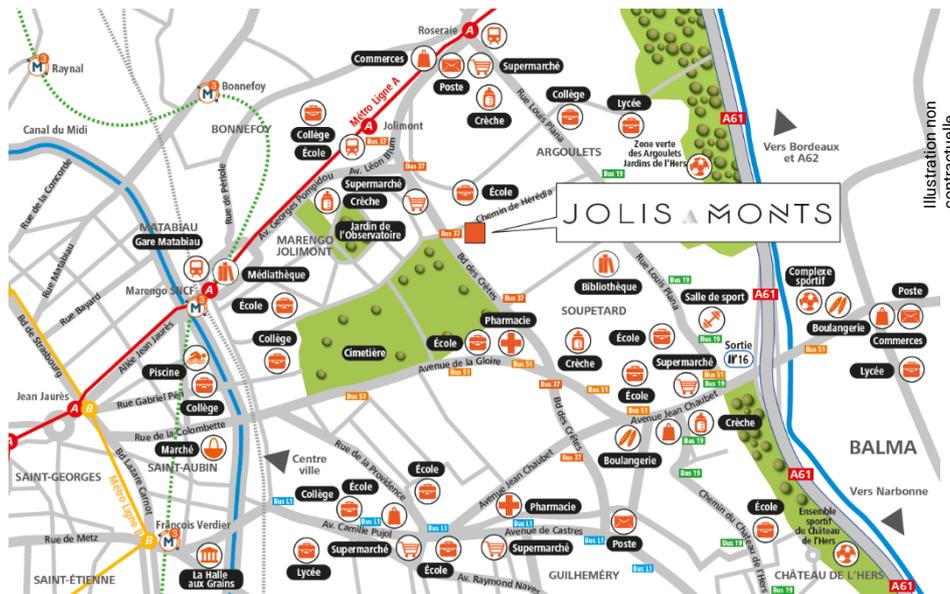
by Consultim



LA RÉSIDENCE PREND PLACE DANS LE QUARTIER JOLIMONT, À PROXIMITÉ DIRECTE DU CŒUR HISTORIQUE DE TOULOUSE

- Situé à l'Est de Toulouse, à 3 stations de métro de la Place du Capitole, le quartier Jolimont se dresse sur le flanc d'une colline dominée par le Jardin de l'Observatoire.
- Idéalement desservi par la ligne A du métro et la gare TGV/TER de Toulouse-Matabiau, le quartier Jolimont va être complètement remodelé d'ici 2025 avec l'arrivée de 2 grands projets urbains d'envergure sur son territoire.
- L'emplacement privilégié du quartier permettra également d'être relié en quelques minutes à la future Tour Occitanie et aux Ramblas des Allées Jean Jaurès, ou encore de profiter de la troisième ligne de métro à l'horizon 2025.
- La présence des établissements scolaires de la maternelle au lycée offre aux familles un cadre de vie pratique tandis que la proximité avec la rocade permet de rejoindre les bassins d'emplois dynamiques de Gramont au Nord, et de Montaudran au Sud.

14 CHEMIN DE HÉRÉDIA 31500 TOULOUSE



DESSERTES DEPUIS LA RÉSIDENCE

- Métro - Ligne A station « Jolimont » à 7 mn de marche : relie la station « Marengo-SNCF » (gare TGV) en 1 mn, la station « Jean-Jaurès » (hypercentre) en 2 mn et la station « Capitole » en 3 mn.
- Bus - Ligne 37 arrêt « Hérédia » au pied de la résidence : relie le métro « Jolimont » en 2 mn ou le Parc de la Grande Prairie en 13 mn
- Voiture : Rode Est accessible en 10 mn, sortie n°16 « Soupetard », hypercentre accessible en 5 mn.
- Gare SNCF Toulouse Matabiau à 5 mn en voiture : le TGV relie Bordeaux en 2h07 et Barcelone en 3h48.
- Aéroport de Toulouse Blagnac à 20 mn en voiture : relie Nantes en 1h05, Paris en 1h20 et Lille en 1h30.

Équipements accessibles à pied

Un référencement



by Consultim



À 2 mn
d'un supermarché



À 5 mn
des écoles maternelle
et élémentaire



À 7 mn
du métro
Jolimont



À 7 mn
du Jardin de
l'Observatoire



À 11 mn
du collège



À 11 mn
boulangerie,
pharmacie, banque et
cabinet médical



À 13 mn
du lycée



À 17 mn
des équipement
sportifs des Jardins
de l'Hers



À 19 mn
de la Gare TER/TGV
de Toulouse
Matabiau



À 24 mn
de l'allée Jean Jaurès
(hyper centre de
Toulouse)

À proximité de 2 grands projets urbains

Un référencement



by Consultim



La résidence « Jolis Monts » est située à moins de 10 minutes de marche de 2 grands projets qui vont changer la vie du quartier et dessiner une nouvelle porte d'entrée vers le centre-ville de Toulouse :

« MY JOLIMONT »

Le projet prévoit la réalisation autour de la station de métro « Jolimont » de logements qualitatifs, d'un parc paysager sous le viaduc, d'espace de coworking – Fab Lab, d'une crèche engagée, de bureaux flexibles avec services, d'une résidence innovante pour jeunes actifs, d'un supermarché coopératif et participatif Chouette Coop et d'un mail piéton.

« ECO-QUARTIER GUILLAUMET »

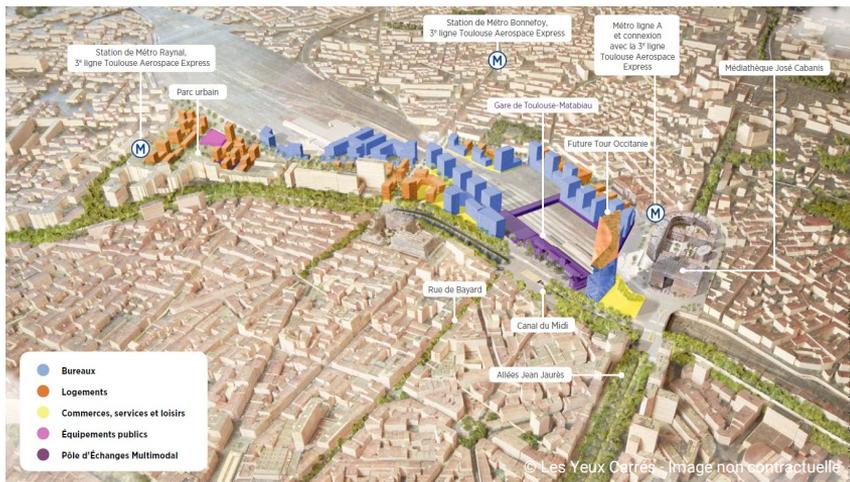
Le projet porte sur la requalification de l'ancien site CEAT (13 hectares de terrains appartenant à l'Etat rachetés par la ville). Ce projet est l'une des plus importantes opérations d'urbanisme à venir sur l'agglomération toulousaine. Sa réalisation doit s'étaler sur 15 ans. Le projet prévoit la construction de 1.200 logements, 21.000 m² d'équipements de quartier, 11.000 m² de bureaux, la création d'un vaste jardin central d'un hectare, la conservation et le réaménagement des terrains de sports existants, l'aménagement d'une grande place accueillant commerces et restaurants à proximité du métro, la modification des accès et des voies pensée pour permettre une circulation apaisée.

À 1 station de métro du projet « Grand Matabiau »

Un référencement



by Consultim



GRAND PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE TRANSPORT AUTOUR DE LA GARE MATABIAU

« Grand Matabiau - quais d'Oc » accompagne la mutation du quartier Matabiau/Marengo avec le développement des transports et d'aménagements urbains. Le projet ambitionne :

- d'élargir le centre-ville de Toulouse jusqu'à la gare Matabiau,
- d'accompagner l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) à l'horizon 2030 et d'être une porte d'entrée de la ville,
- de valoriser les quartiers existants.

Emblématique du projet, le pôle d'échanges multimodal Toulouse-Matabiau répondra au flux de voyageurs en faisant se connecter tous les modes de déplacements : train, métro (interconnexion de la 3^e ligne de métro en 2025), bus, car, voiture, vélo et piéton.

Autour de Matabiau et du pôle d'échanges multimodal, le projet développera :

- 300.000 m² dédiés aux bureaux et aux activités tertiaires, des commerces, services et loisirs,
- 2.500 logements et des équipements publics (crèche, groupe scolaire, gymnase),
- un parc urbain et l'aménagement des berges du Canal du Midi.

La métamorphose de la gare et des quartiers alentours s'inscrit dans un projet urbain qui relie le quartier au centre-ville (notamment à travers la métamorphose des allées Jean-Jaurès en ramblas). L'objectif est d'imaginer tout autour de la gare « un nouveau quartier de vie et de travail ».

À proximité des pôles d'emplois toulousains

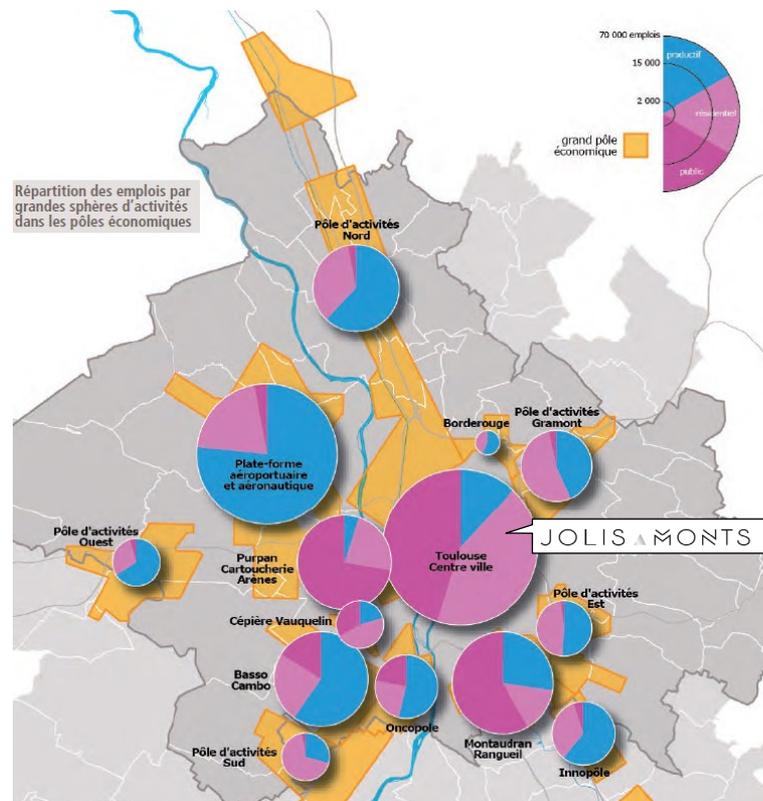
Un référencement



by Consultim

Située aux portes de l'hypercentre de Toulouse, la résidence « Jolis Monts » bénéficie de la proximité immédiate des grands bassins d'emplois de Toulouse, accessibles par les transports en commun ou par les axes routiers :

Pôles économiques Toulouse	Emplois	Distance résidence
• Toulouse Centre ville	: 82.550	10 mn en métro
• Parc d'activités Gramont	: 16.950	7 mn en voiture
• Montaudran Rangueil	: 36.000	14 mn en voiture
• Purpan Cartoucherie Arènes	: 33.850	15 mn en voiture
• Pôles d'activités Nord	: 24.900	15 mn en voiture
• Oncopole	: 15.300	17 mn en voiture
• Plateforme aéronautique et aéroportuaire	: 70.900	18 mn en voiture





Résidence Pinel



TOULOUSE (31)
JOLIS MONTS

La résidence



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Résidence « Jolis Monts »

Un référencement



by Consultim



Résidence « Jolis Monts »

Un référencement



by Consultim



CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

4 bâtiments
en R+3 à R+4

79 logements
du T2 au T4

67 places de parkings
et **32 caves**
sur un niveau
de sous-sol

Espaces verts
paysagers
et engazonnés



Illustration non contractuelle

Résidence « Jolis Monts »

Un référencement



by Consultim



- Résidence composée de **79 logements** dont **10 lots Cerenicimo** :
 - ↳ **10 appartements de type T3** répartis en diffus sur les 4 bâtiments (du 1^{er} au 3^{ème} étage),
 - ↳ **10 places de parking** en sous-sol,
 - ↳ **9 caves** en sous-sol.
- Balcon ou terrasse pour chaque logement
- A partir de **283.000 € TTC** ⁽¹⁾
- Prix immobilier : **4.305 € / m²** ⁽²⁾
- Livraison prévisionnelle **T2 2022**
- Programme **actable**
- **Label NF HABITAT** , conforme RT 2012 – 10% (exigences thermiques et acoustiques)
- Zone Pinel : **B**

Des appartements spacieux

Un référencement



by Consultim

- **10 T3 DE 58 À 67 M² AVEC BALCON OU TERRASSE**
- Carrelage 45 x 45 cm en grès cérame émaillé au sol
- Lames de bois au sol des balcons
- Volets roulants électriques dans les pièces principales
- Salle de bain : meuble vasque, baignoire ou douche, pare bain/douche, sèche serviette, wc suspendu
- Cuisine équipée : meubles hauts et bas, évier, plan de travail, hotte et plaque vitrocéramique 4 feux
- Placards aménagés d'une penderie et de tablettes
- Chaudière individuelle au gaz
- Système domotique gérant les volets roulants et le chauffage
- Accès sécurisé par interphone et badge électronique
- Ascenseur desservant tous les niveaux

Exemple appartement type T3



Illustration et mobilier non contractuels

Plan masse

Un référencement



by Consultim



Typologie	Nombre de lots	Surface habitable	Prix de vente TTC (parking et cave inclus)
T3	10	de 58,2 m ² à 67,3 m ²	de 283.000 € à 292.000 €

URBIS REALISATIONS

- Date de création : 1997
- Siège Social : Toulouse
- Filiale à 100% de Bouygues Immobilier
- Urbis Réalisations est un promoteur immobilier à l'ancrage régional affirmé sur Toulouse et Montpellier
- 400 logements produits environ chaque année
- 4.500 logements réalisés depuis sa création en Occitanie
- Chiffre d'affaires 2018 : 50 M€ HT
- Capitaux propres 2018 : 6,8 M€



Illustration non contractuelle

Une gestion proposée par FONCIA

Un référencement



by Consultim

FONCIA : LEADER EUROPÉEN DES SERVICES IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS

- Expert du secteur des services immobiliers résidentiels, Foncia dispose d'un réseau en France, en Suisse, en Belgique et en Allemagne.



- 500 agences
- 10.000 collaborateurs
- 2 millions de clients
- 70.000 locations
- 20.000 locations vacances
- 350.000 biens en gestion locative
- 900 millions d'euros de chiffre d'affaires en **2018**

Le mandat de garantie totale Foncia

- **Gestion** administrative, technique et financière
- **Garantie loyers impayés** : indemnisation des loyers à 100 % pendant une durée illimitée
- **Garantie d'occupation** : En cas de vacance / carence locative, 100 % des loyers pris en charge*

* **Carence locative** - Indemnisation à hauteur de 100% des loyers et charges pendant 6 mois avec une franchise de 3 mois (hors période hivernale)

Vacance locative - Indemnisation à hauteur de 100% des loyers et charges pendant 6 mois avec une franchise d'1 mois (ou 2 en cas de préavis réduit)

Etude de marché immobilier neuf

Un référencement



by Consultim



Le marché de l'immobilier neuf sur Toulouse

Un référencement



by Consultim



(1) Prix Immobilier hors parking

Source : selogerneuf.com

Mars 2020

Etude locative T3

Un référencement



by Consultim

Source	Emplacement	Type	Surface	Loyer mensuel	Description
Se Loger	Toulouse Quartier Jolimont-Soupetard-Bonheure	T3	58 m ²	661 €	Toulouse. Métro roseraie, dans une résidence neuve, un appartement en triple exposition avec une terrasse, un parking en sous-sol et comprenant: une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle bains et un WC.
Se Loger	Toulouse Quartier Jolimont-Soupetard-Bonheure	T3	62 m ²	700 €	Toulouse Gloire, proche centre ville, transport et commerces, espaces verts, au calme, petite copropriété. T3 BBC en 1ER OCCUPATION situé au dernier étage : séjour lumineux, cuisine US équipée, 2 chambres avec parquet et placard, salle de bains, 1pkg SS.
Se Loger	Toulouse Quartier Jolimont-Soupetard-Bonheure	T3	65 m ²	705 €	Toulouse Dans un résidence neuve bbc, un appartement 3 pièces au 2ème étage comprenant un séjour avec cuisine, deux chambres, uen salle de bain, un WC, un balcon, une loggia, une cave et une place de parking sous-sol
Se Loger	Toulouse Quartier Jolimont	T3	63 m ²	719 €	Tout Proche du Centre ville A 2 pas du Métro JOLIMONT. Résidence récente sécurisée. Très bien situé au calme. Résidence de standing'Les Terrasse de l'Observatoire'. T3 Récent avec une terrasse de 7.93m ² . Logement situé en 4e étage avec ascenseur et place de parking en sous-sol, comprenant entrée, grand séjour carrelé avec porte fenêtre, terrasse exposée SUD OUEST, cuisine ouverte avec bar, dégagement, dressing, WC indépendant, salle de bains avec meuble vasque luminaire, baignoire et sèche serviette, grande chambre , Seconde chambre avec placard de rangement Logement lumineux Exposé SUD OUEST. Situé au 23 Chemin Hérédia
Se Loger	Toulouse Quartier Jolimont	T3	61 m ²	738 €	Près du métro et des commerces situé dans une résidence récente calme, agréable logement disposant d'une entrée un séjour avec cuisine équipée, deux chambres, une salle de bains, un WC, un balcon et une place de parking sous-sol
Se Loger	Toulouse Quartier Jolimont	T3	75 m ²	790 €	Chemin Hérédia - A 10 min à pied du Métro Ligne A, A proximité de toutes commodités - Appartement T3 de 75.28 m ² traversant, entièrement meublé au 5e étage dans une résidence bien entretenue avec ascenseur. Composé: Entrée, belle pièce de vie lumineuse avec climatisation ouvrant sur balcon, cuisine séparée aménagée et équipée (réfrigérateur, micro-ondes, four, plaque), dégagement avec placards, 2 chambres, salle d'eau avec loggia et WC séparé. Parking commun. Chauffage collectif au sol.

JOLIS MONTS
672 € par mois



Loyer moyen
mensuel T3
719 € par mois



Moyenne location T3 : 719 €/mois



JOLIS MONTS

Toulouse (31)

Type de fiscalité : PINEL

Mise en commercialisation : 05/2020

Promoteur : URBIS RÉALISATION



**10 lots
T3**



**à partir de
283.000€ TTC (1)**



**Rendement
2,8 % TTC/TTC (2)**



**Livraison
prévisionnelle
2^{ème} T 2022**

(1) Prix TTC Hors frais de notaire et frais de prêt

(2) Rendement TTC (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). Le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales PINEL.



Toulouse (31) JOLIS'MONTS

Une Promotion

Urbis
REALISATIONS

Un référencement

CERENICIMO
by Consultim



Illustration non contractuelle

visiolab®

CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17001838 au titre de l'activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Coeur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX - CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE. Document exclusivement réservé aux Professionnels du Patrimoine. Ne peut être diffusé aux clients finaux.

Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.