



Illustration non contractuelle

## Résidence Pinel



TOULOUSE (31)  
SKYLINE



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

# Points clés

Un référencement



by Consultim

## TOULOUSE

- 4<sup>ème</sup> ville de France en termes d'habitants
- 2<sup>ème</sup> ville préférée des français pour travailler en 2018\*
- 5<sup>ème</sup> bassin d'emplois de France

## LA RÉSIDENCE

- Un quartier entre ville et nature
- À quelques minutes des bassins d'emplois
- À proximité des commerces, écoles, équipements sportifs, espaces verts et bassins d'emplois

## CARACTERISTIQUES

- A partir de 197 500 € TTC <sup>(1)</sup>
- Rendement : 2,82 % TTC/TTC <sup>(2)</sup>
- Programme actable
- Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> trimestre 2022



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

<sup>(1)</sup> Prix TTC hors frais de prêt et frais de notaire, parking inclus <sup>(2)</sup> Rendement TTC parking inclus (rendement prévisionnel 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

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<sup>er</sup> avion supersonique) et l'A380 (le plus gros porteur civil).



# Points forts de la Métropole toulousaine

Un référencement



by Consultim



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



## Résidence Pinel



TOULOUSE (31)

SKYLINE

Le quartier

Illustration non contractuelle



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

# Situation de la résidence

Un référencement



by Consultim

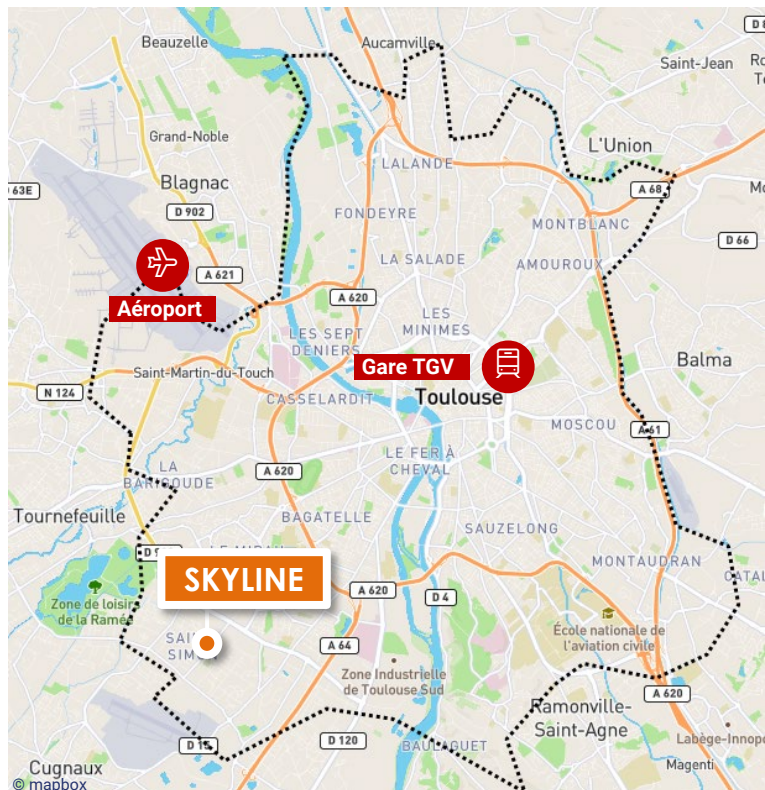
## LE QUARTIER SAINT-SIMON, ENTRE VILLE ET NATURE

Adresse de la résidence : 10 impasse Liffard - 31100 TOULOUSE

- Situé à l'Ouest, ce quartier, au paysage verdoyant et à l'ambiance huppée, abrite **4 592 habitants**, vivant majoritairement en **famille**, et principalement propriétaires de leur logement. Le quartier dispose de divers services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation et de santé.
- Le quartier est traversé par **4 grands axes routiers** : l'avenue du général Eisenhower transversale, la route de Seysses à l'est, le chemin de Basso-Cambo au centre et la route de Saint-Simon à l'ouest qui permettent de relier les communes voisines de Portet-sur-Garonne, Cugnaux et Tournefeuille.

### LES ATOUTS DE L'EMPLACEMENT :

- Une situation idéale au regard des bassins d'emplois toulousains.
- A proximité des services, commerces, écoles, loisirs (base de loisirs de la Ramée) et des transports.





# À proximité des pôles d'emplois toulousains

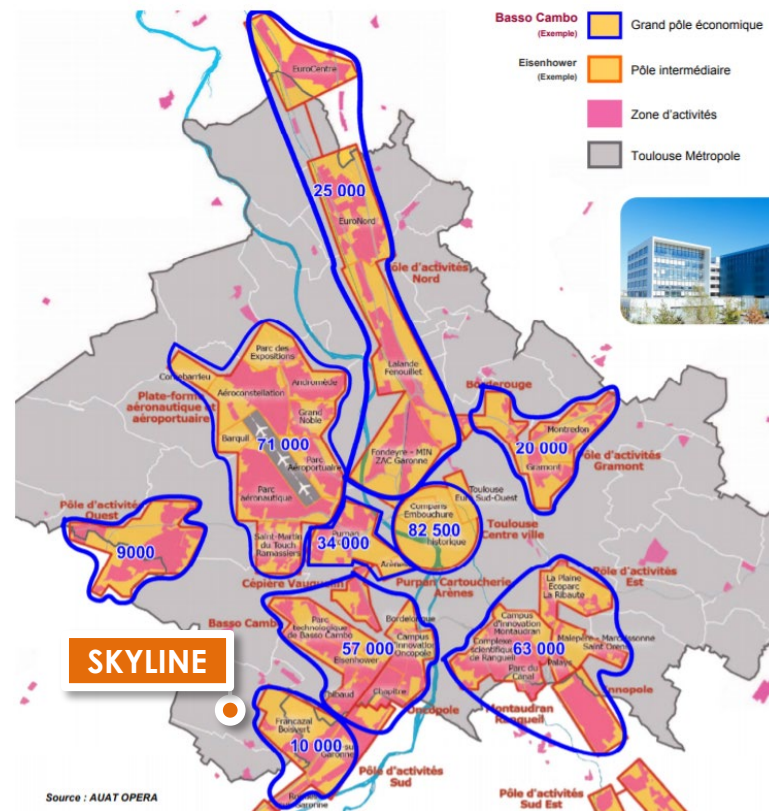
Un référencement



by Consultim

La résidence « Skyline » 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
• Plateforme aéronautique et aéroportuaire (Airbus) :	71 000	11 mn en voiture
• Pôle d'emploi Basso Cambo :	57 000	12 min en voiture
• Pôle d'activité sud :	10 000	13 min en voiture



Source : AUAT OPERA

Observation Veille économie et Emploi Toulouse métropole mars 2020  
Source : <http://www.aua-toulouse.org/>

# Les équipements à proximité de la résidence

Un référencement



by Consultim

Depuis  
la résidence





# Environnement immédiat

Un référencement



by Consultim





Illustration non contractuelle

## Résidence Pinel



TOULOUSE (31)

SKYLINE

La résidence



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim



# Résidence « SKYLINE »

Un référencement





# Résidence « SKYLINE »

Un référencement



by Consultim



## CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

**3 bâtiments**

**24 appartements**  
T2 et T3 en duplex

**Places de stationnement**  
extérieur

**Espaces détente**  
Jardin privatif, terrasse, balcon

Impasse Liffard

Illustration non contractuelle



# Les lots CERENICIMO



by Consultim



- **13 appartements du 2 au 3 pièces duplex en diffus sur les 3 bâtiments**
- Des **stationnements** en extérieur (2 places pour certain des logements)
- Un extérieur privatif pour **chaque logement**
- **Cuisine aménagée et équipée**
- A partir de **197 500 € TTC** <sup>(1)</sup>
- Prix immobilier : **4 100,53 €/ m<sup>2</sup>** <sup>(2)</sup>
- Livraison prévisionnelle **T1 2022**
- Zone Pinel : **B1**

Illustration non contractuelle

(1) Prix TTC, Hors frais de notaire, hors frais de prêt, parking inclus.

(2) Hors frais de notaire, hors frais de prêt, hors parking.

## 13 APPARTEMENTS AVEC EXTERIEUR & STATIONNEMENT

- RT 2012
- Cuisine aménagée et équipée
- Les sols des séjour/cuisine seront revêtus d'un carrelage de format 43cmx43cm
- Les sols des chambres seront revêtus de lames stratifiés
- WC suspendu
- Salle de bain / d'eau : meuble vasque, d'un miroir, d'une applique LED, d'une baignoire et/ou d'un receveur
- Production de chauffage sera individuelle avec une chaudière gaz à condensation installée dans le logement et la présence d'un thermostat programmable dans le séjour
- Visiophone permettant un accès sécurisé à la résidence





Typologie	Nombre de lots	Surface habitable	Prix de vente TTC (parking inclus)
T2	3	de 41,65 m <sup>2</sup> à 50,78 m <sup>2</sup>	de 197 500 € à 240 500 €
T3 – T3 D	10	de 62,39 m <sup>2</sup> à 71,57 m <sup>2</sup>	de 268 900 € à 310 000 €

# Une promotion LYMO

Un référencement



## lymo

- Création en 2013
- Opérateur immobilier : 100% intégré
- Bouygues immobilier : présent au capital de Lymo
- Spécialiste des opérations de 10 à 30 lots
- 900 lots développés depuis sa création
- Volonté : Devenir l'acteur référent des mini-résidences en France

### Exemples de réalisations:



**HAMEAU MALEYRAN (11 lots)**  
1446 Avenue du Las • 33127 SAINT JEAN D'ILLAC



**LES HAUTS DE BALMA (5 lots)**  
3 Impasse las Carreroles • 31130 BALMA

# Une gestion proposée par CITYYA

Un référencement



## CITYYA : 1<sup>ère</sup> ENTREPRISE INDÉPENDANTE D'ADMINISTRATION DE BIENS

- Depuis sa création, Citya Immobilier a fondé son développement sur des engagements forts : la clarté de la relation commerciale, l'accomplissement de ses collaborateurs ainsi que l'innovation.



- **3 500** collaborateurs
- + de **200** agences locales
- **1 million de clients**
- **600 000 lots** de copropriété
- **170 000 biens** confiés en gérance
- **8 000 biens** vendus par an
- **261 millions d'euros** de chiffre d'affaires en **2018**

## L'offre « Sérénité » par Citya

- **Gestion courante** : Reversement mensuel des loyers
- **Loyers impayés** : **Sans franchise** - **Sans plafond** + Dégradations Locatives : Plafond de garantie 8 000 € + Défense-Recours : Plafond de garantie 10 000 €
- **Vacance locative** : 80 % du dernier loyer HC pendant 5 mois. Franchise : 2 mois de loyers
- **Carence locative\*** : 100 % du loyer HC pendant 3 mois. Franchise : 1 mois de loyer

\* Sous réserve de l'agrément du programme par Citya Immobilier





## Résidence Pinel



TOULOUSE (31)

SKYLINE

Etude immobilière



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Illustration non contractuelle

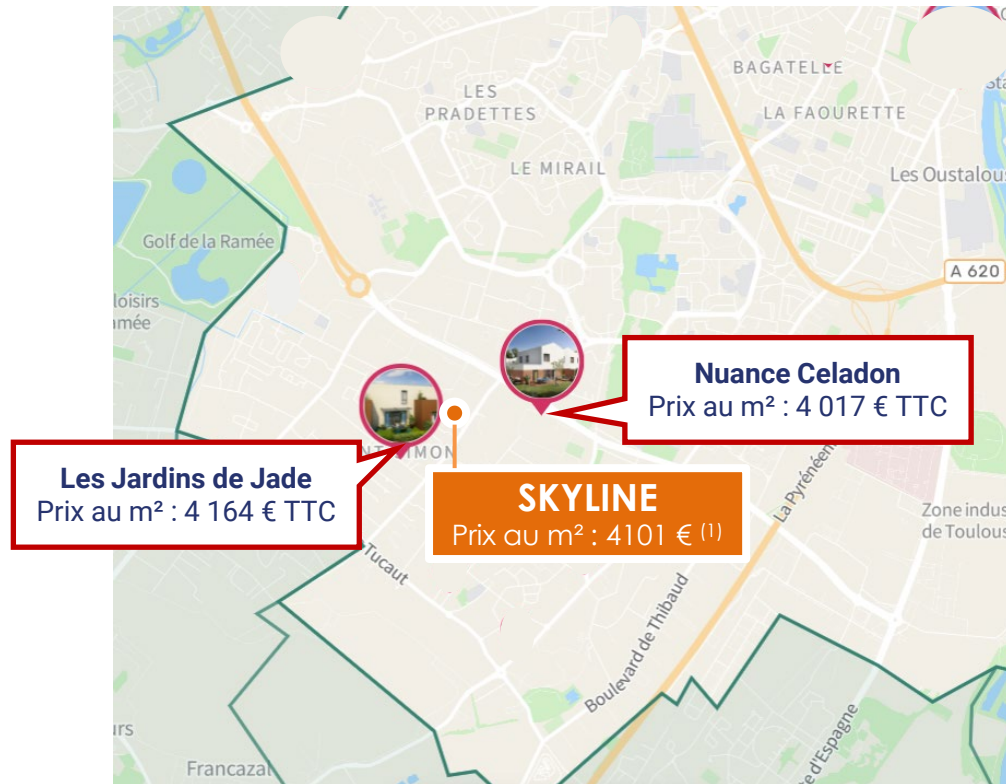


# Le marché de l'immobilier neuf : TOULOUSE

Un référencement



by Consultim



<sup>(1)</sup> Prix Immobilier hors parking



## Résidence Pinel



TOULOUSE (31)

SKYLINE

Etude locative



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Illustration non contractuelle



Emplacement	Type	Surface	Loyer mensuel	Description
Toulouse quartier Saint-Simon	T2	46 m <sup>2</sup>	<b>586 €</b>	St Simon 27 chemin du Renard, vaste T2 dans résidence neuve. Entrée, cuisine US équipée et meublée, séjour, 1 chambre avec placard, terrasse de 14m <sup>2</sup> donnant sur jardin. Une place de parking. Libre.
Toulouse quartier Saint-Simon	T2	42 m <sup>2</sup>	<b>610 €</b>	Quartier St Simon: à louer dans résidence neuve - appartement T2 au 1er étage avec terrasse. Cuisine ouverte sur le Séjour - Chambre avec rangements - Salle de bain et WC - Entrée avec Grand Placard de Rangement. Chauffage individuel au gaz. Place de parking sécurisée en sous-sol.
Toulouse quartier Saint-Simon	T2	30 m <sup>2</sup>	<b>520 €</b>	Secteur Saint Simon, proche métro Basso Cambo, Rocade Arc en Ciel. Faculté du Mirail, bus et commerces à proximité. Dans une résidence sécurisée avec piscine, cet appartement T1 Bis en bon état offre une cuisine équipée, un séjour donnant sur une terrasse avec jardin, un coin nuit, une salle de bains avec WC. Une place de parking complète ce bien.
Toulouse quartier Saint-Simon	T2	44 m <sup>2</sup>	<b>650 €</b>	33 chemin de LESTANG: à louer appartement de type 2 dans résidence neuve, se composant: d'un grand séjour et cuisine ouverte le tout donnant sur jardin privatif, une chambre avec placard, une salle d'eau et WC. Place de parking sécurisée en sous-sol. Les atouts de cet appartement: au calme, résidence neuve

**Skyline**  
523 € par mois <sup>(1)</sup>



Loyer moyen  
mensuel T2  
592 € par mois



**Moyenne location T2 : 592 €/mois**

(1) Prix moyen TTC parking inclus

Etude réalisée en novembre 2020 sur une sélection de 6 biens immobiliers situés dans un secteur proche et proposant des prestations similaires (Sources : Se loger)

# Etude locative T3

Un référencement



by Consultim

Emplacement	Type	Surface	Loyer mensuel	Description
Toulouse quartier Saint-Simon	T3	58 m <sup>2</sup>	<b>658 €</b>	appartement T3 de 58 m <sup>2</sup> dans résidence contemporaine récente avec parking sous-sol. Entrée avec placard aménagé, Séjour donnant sur balcon/terrasse, Cuisine à l'américaine semi-équipée (plaque, hotte et placards). Coin nuit: deux Chambres carrelées avec placards aménagés, Spacieuse Salle de Bains avec Double vasque, WC indépendant. Résidence de standing, adaptée aux personnes à mobilité réduite avec ascenseur et labellisée BBC (Bâtiment à faible consommation énergétique).
Toulouse quartier Saint-Simon	T3	60 m <sup>2</sup>	<b>699 €</b>	Appartement de type T3 de 60.05m <sup>2</sup> situé au rez-de-jardin exposé plein sud d'une résidence calme et sécurisée comprenant une entrée, un séjour avec un coin cuisine équipée de meubles hauts et bas, plaque de cuisson et hotte aspirante, 2 chambres avec placards, une salle de bain et un WC. Belle terrasse de 8.30m <sup>2</sup> avec vue sur le jardin de 82.90m <sup>2</sup> Vous disposez également d'une cave numérotée ainsi qu'une place de parking privative.
Toulouse quartier Saint-Simon	T3	60 m <sup>2</sup>	<b>700 €</b>	Situé dans une rue calme, Bel appartement T3 neuf de 59 m <sup>2</sup> situé dans une résidence BBC. Cet appartement est en 1er étage, il se compose d'une entrée avec placard, d'un séjour avec cuisine ouverte équipée donnant accès à un grand balcon, d'un cellier, de deux chambres avec placard, d'une salle de bains et WC séparés. Chauffage et eau chaude individuels au gaz.
Toulouse quartier Saint-Simon	T3	65 m <sup>2</sup>	<b>675 €</b>	GRANDE TERRASSE ! Au cœur du quartier TIBAOUS à Saint Simon, venez visiter ce très bel appartement T3 en dernier étage. Cuisine ouverte sur le salon, deux chambres avec placards aménagés, salle de bains double vasque avec baignoire et WC séparés. Une place de parking en souterrain vient compléter ce bien.

**Skyline**  
**637 € par mois** <sup>(1)</sup>



Loyer moyen mensuel T3  
**683 € par mois**



**Moyenne location T3 : 683 €/mois**

(1) Prix moyen TTC parking inclus

Etude réalisée en novembre 2020 sur une sélection de **6 biens** immobiliers situés dans un secteur proche et proposant des prestations similaires (Sources : Se loger)

## SKYLINE

TOULOUSE (31)

Type de fiscalité : PINEL

Mise en commercialisation : 11 /2020

Promotion : Lymo



**13 lots**  
**T2 – T3 duplex**  
Jardin privatif et/ou  
terrasse / balcon + un ou  
deux stationnement  
extérieur



à partir de  
**197 500 € TTC <sup>(1)</sup>**



Rendement  
**2,82 % TTC/TTC <sup>(2)</sup>**



Livraison  
prévisionnelle  
**1<sup>er</sup> trimestre 2022**



Illustration non contractuelle

<sup>(1)</sup> Prix TTC parking . Hors frais de notaire et frais de prêt

<sup>(2)</sup> Rendement TTC parking inclus (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) SKYLINE

Une promotion

lymo

Un référencement



by Consultim



Illustrations non contractuelles

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](http://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.