

ANGELYS GROUP

PARIS



TOULOUSE

13 RUE DU SERGENT NICOLEAU

QUARTIER DE LA ROSERAIE

DÉFICIT FONCIER - PINEL ANCIEN OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER



**MAIRIE
DE
TOULOUSE**

toulouse
métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE



Université
de Toulouse



UNE VILLE ATTRACTIVE

- Située au cœur du Sud-Ouest, à mi-chemin entre le littoral Atlantique et la côte Méditerranéenne, Toulouse surnommée la « **Ville Rose** » en raison de la couleur du matériau de construction traditionnel local (la brique de terre cuite) est **une ville à l'architecture caractéristique**.
- Avec 445 000 habitants intra-muros et 15 000 nouveaux arrivants chaque année, Toulouse affiche la **croissance démographique la plus élevée de France**.
- Classée 2^{ème} ville préférée des français pour sa **qualité de vie**, à la fois moderne et fière des legs de son passé, Toulouse conjugue joyeusement **patrimoine et art de vivre**.
- Reconnue pour sa gastronomie et ses vins, il fait bon vivre à Toulouse, 3^{ème} ville la moins onéreuse de France.
- Berceau de la firme Airbus, elle est aujourd'hui une **technopole européenne en matière d'aéronautique, d'informatique et de spatial**.





i INFORMATIONS

GÉOGRAPHIE, DÉMOGRAPHIE ET ÉCONOMIE

GÉOGRAPHIE

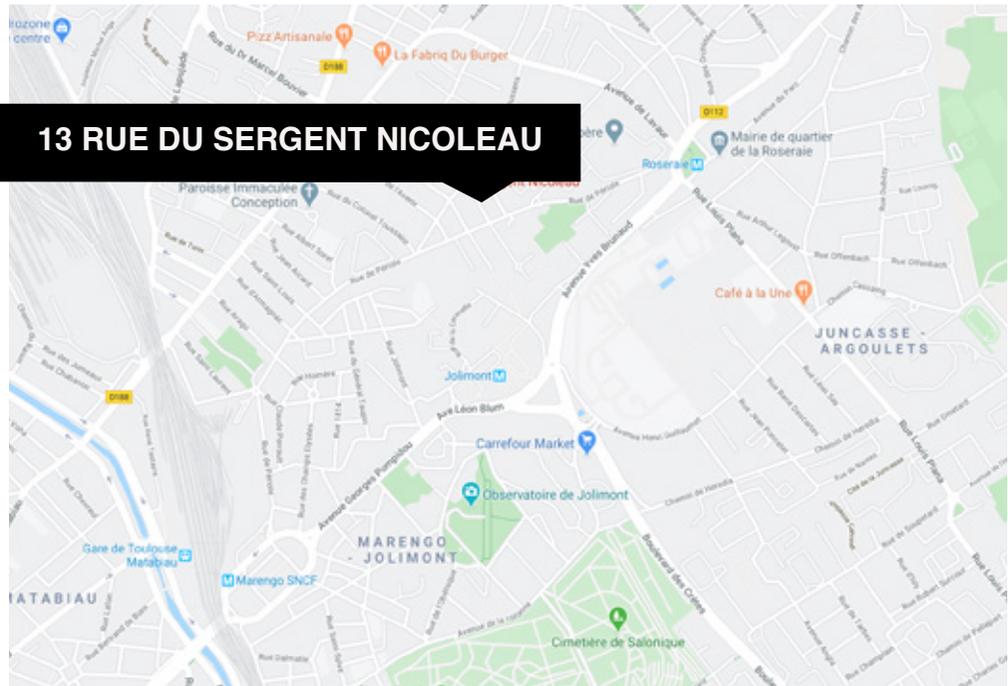
- Toulouse est une commune du Sud-Ouest de la France
- Elle est aujourd'hui le Chef-lieu de la région Occitanie, du département de la Haute-Garonne, et elle est le siège de Toulouse Métropole
- Toulouse est située dans le Midi de la France, au Nord du département de la Haute-Garonne, sur l'axe de communication entre la mer Méditerranée et l'océan Atlantique. Elle est située sur un coude de la Garonne qui, provenant des Pyrénées, s'oriente au Nord-Est avant de changer de direction au niveau de Toulouse pour se diriger au Nord-Ouest vers l'océan Atlantique
- Vers le Sud par temps clair, la chaîne de montagnes pyrénéenne est visible. C'est sur ce coude de la Garonne, carrefour naturel des voies de communication, que les premiers hommes à l'origine de Toulouse se sont implantés. Elle est à la croisée de grands itinéraires européens, comme les axes majeurs Est-Ouest E80 Rome-Lisbonne, Nord-Sud E9 Paris-Barcelone ou le futur itinéraire de désenclavement de la diagonale continentale Saragosse-Lyon

DÉMOGRAPHIE

- L'Insee vient de publier sa dernière étude de recensement de la population française. Selon l'institut, Toulouse reste la ville française la plus dynamique sur le plan démographique. Une attractivité métropolitaine qui profite également au département de la Haute-Garonne et à la région Occitanie
- L'agglomération toulousaine, la cinquième de France, concentre 71 % de la population : « c'est l'un des départements de province où l'emprise de la principale agglomération est aussi grande (derrière les Alpes-Maritimes, le Rhône et les Bouches-du-Rhône) »
- 550 000 nouveaux habitants attendus à Toulouse et aux alentours d'ici 2050

ÉCONOMIE

- N°1 en Europe des activités aéronautiques et n°2 mondial
- N° 1 en Europe des activités spatiales
- 3 pôles de compétitivité mondiaux : « Cancer-Bio-Santé », « Aéronautique et spatial embarqués » et « Agrimip Innovation »
- 38% des hébergements se font en hôtel
- 56% des visiteurs sont des primo-visiteurs
- Les transports publics les plus efficaces du Sud-Ouest français
- 87 destinations desservies depuis l'aéroport dont 73 vols internationaux
- A 1h des stations de ski pyrénéennes et 1h30 de la frontière espagnole
- Autoroutes A61 - A62 - A64 - A68 : 2h30 de Bordeaux et Montpellier
- Une gare TGV en centre-ville : 3h de Barcelone, 4h de Lyon





LOCALISATION

13 RUE DU SERGENT NICOLEAU

En lisière du futur quartier d'affaires de Toulouse Euro Sud-Ouest, la rue du Sergent Nicoleau bénéficie d'une position stratégique puisqu'elle se situe proche d'un espace qui sera surplombé par l'impressionnante Occitanie Tower d'ici 2021 en marge de la gare Matabiau. C'est toute une zone de la ville rose qui va être redynamisée en vue de la nouvelle ligne de train à grande vitesse LGV.

Occitanie Tower

Une grande aire piétonne prendra alors place et sera surplombée par l'Occitanie Tower, le futur gratte-ciel toulousain de 150 mètres de haut. La Gare Matabiau bénéficiera quant à elle d'un grand plan de redynamisation en vue de l'arrivée de la nouvelle ligne de train à grande vitesse LGV. Celle-ci permettra aux Toulousains de rejoindre Paris en tout juste 3h. L'objectif est aussi de faire de Matabiau le cœur d'un réseau de transports diversifiés. Le projet Toulouse Euro Sud-Ouest vise, de fait, à transformer la gare en un véritable Pôle d'Échanges Multimodal de Toulouse Métropole. Un lieu où se connectera l'ensemble des modes de transports train, métro, bus, voiture, vélo et espaces piétons



COMMODITÉS

À PROXIMITÉ

L'immeuble se situe au 12 rue du Sergent Nicoleau quartier de la Roseraie.

- À 650 m de la station du métro Roseraie
- À 2 stations de la gare Matabiau
- À 3 stations du centre ville
- À 2 km de la Rocade extérieure





NOS ATOUTS

- Petite copropriété
- Proche métro (300 mètres)
- Rapport travaux intéressant
- Quartier très calme et résidentiel
- Jardins, parkings
- Emplacement idéal



OPÉRATION

13 RUE DU SERGENT NICOLEAU

L'opération « 13 Rue du Sergent Nicoleau », située dans la ville de Toulouse est destinée à différents projets : résidence principale, résidence secondaire et investissement locatif. Cette opération est éligible aux dispositifs Déficit Foncier et Pinel Ancien Optimisé au Déficit Foncier pour habiter ou investir à Toulouse avec 6 lots dont trois T2 et trois T3 et 5 parkings.



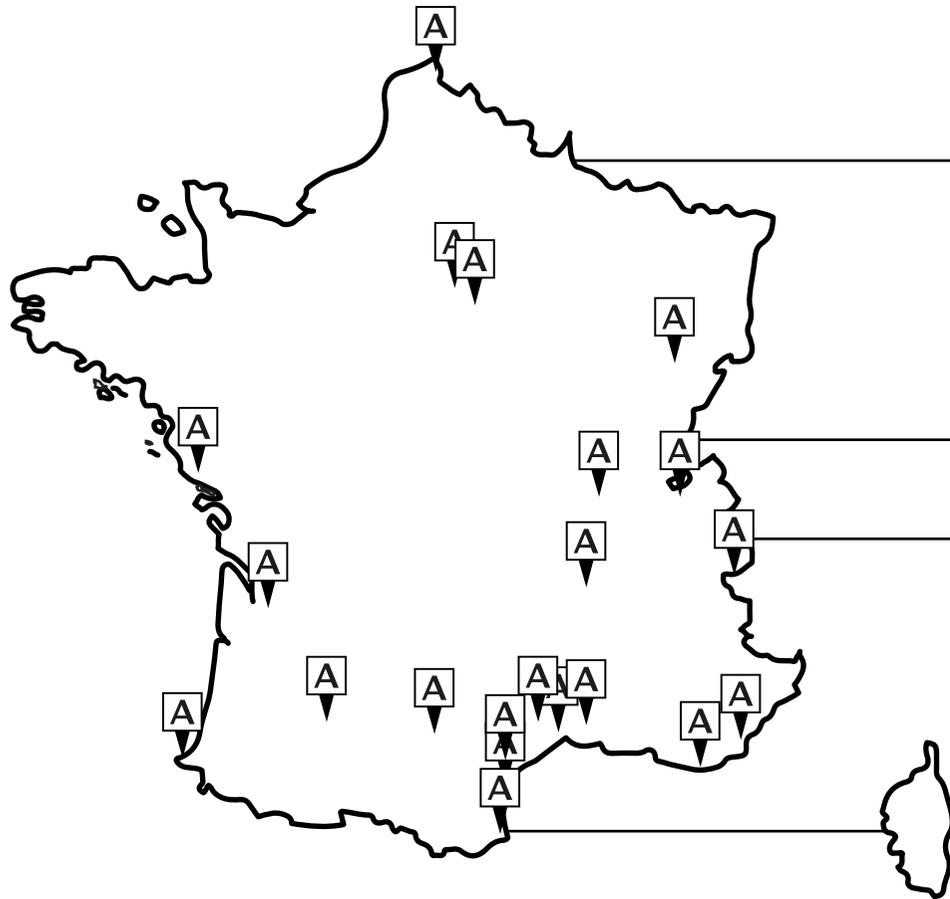
À NOTER

- Classée 2ème ville préférée des français pour sa qualité de vie
- Les hôpitaux de Toulouse font d'ailleurs toujours partie du trio de tête du classement annuel des hôpitaux de France
- La gastronomie toulousaine et du Sud-Ouest fait partie intégrante du patrimoine local. C'est un atout à Toulouse, qui attire de nombreux curieux et gourmands. L'ensemble des produits régionaux et locaux sont présentés chaque semaine aux touristes et habitants via les 30 marchés à ciel ouvert de la ville
- La ville de Toulouse encourage les modes doux, étend et modernise les déplacements en communs et diminue la part de la voiture dans les déplacements quotidiens
- Éclectique, créative et bouillonnante ! Voilà comment on pourrait définir l'offre culturelle à Toulouse. Musique, littérature, théâtre, cinéma d'art et d'essai, beaux-arts, opéra, photo, art contemporain, la programmation culturelle s'articule autour de hauts lieux d'expositions, de nombreux festivals et d'événements d'envergure nationale
- À 650 m de la station du métro Roseraie
- À 2 stations de la gare Matabiau
- À 3 stations du centre ville
- À 2 km de la Rocade extérieure



FICHE TECHNIQUE

- **Typologie** : 6 lots et 5 parkings
- **Surfaces** : de 33,50 m² à 82,80 m²
- **Niveaux** : R+2
- **Travaux à partir de** : 153 752 euros TTC
- **Éligibilité** : Déficit foncier - Pinel Ancien optimisé au Déficit foncier
- **Livraison prévisionnelle** : 24 mois après la déclaration d'ouverture de chantier.



NOTRE PACK CONFIANCE

(Des garanties offertes par Angelys Group)

- Prix fixes et forfaitaires
- La garantie de parfait achèvement (Uniquement VIR)
- Garantie biennale, décennale, et dommage ouvrage
- Garantie fiscale et juridique
- Garantie de 1ère mise en location (carence locative)

NOTRE PACK ASSURANCE *(En option)*

- La location
- La gestion locative
- Loyers impayés, dégradation
- Vacance locative

(Toutes ces prestations sont assurées par l'agence immobilière d'Angelys Group, Angelys l'immobilier.)

ANGELYS GROUP

PARIS

46 RUE DE PROVENCE - 75009 PARIS

379 CHEMIN DE CABESTANY À BOMPAS - CHEMIN DE LA GLACIÈRE - 66000 PERPIGNAN

TEL +33 (0)4 68 63 67 20 - FAX +33 (0)4 68 63 67 29

INFO@ANGELYS-GROUP.COM - WWW.ANGELYS-GROUP.COM