

LE METROPOLITAIN

172, rue Edmond Rostand
31200 TOULOUSE

Livraison : 2^{ème} trimestre 2012



SITUATION

- Nichée au pied des Pyrénées, entre océan Atlantique et mer Méditerranée, Toulouse, 4^{ème} ville de France, est la capitale de la région Midi-Pyrénées, plus grande région de France.
- La résidence LE METROPOLITAIN est située au nord de Toulouse, au cœur du nouvel éco-quartier HOE de Borderouge qui se distingue depuis sa création par son caractère innovant et ambitieux, à seulement 10 mn de la place du Capitole.
- En perpétuelle évolution, ce quartier s'articulera très prochainement autour d'une « place phare », la Place Nord, vaste lieu de vie d'une superficie de onze hectares destiné à recevoir un marché à ciel ouvert, un square-jardin public, un centre commercial, son parking souterrain et sa galerie marchande, 50 commerces, une supérette, une crèche, une maison de quartier, un cinéma, la SMAC (scène de musique de 500 places), une mairie annexe, des bureaux, 1.100 logements BBC ou HOE, un hôtel 3 étoiles, des restaurants.
- La résidence LE MÉTRÔPOLITAIN, située à 500 mètres de la place centrale bénéficie d'une très bonne desserte : stations de métro à 300 mètres permettant de rejoindre en quelques minutes le centre ville de Toulouse, gare de bus desservie par 12 lignes, accès rapide à la rocade.
- Dans Toulouse la dynamique, qui attire 15.000 nouveaux arrivants chaque année, Borderouge présente tous les avantages de la ville dans un cadre de vie idéal.

DESSERTES

- Stations de métro ligne B stations Borderouge ou Trois Cocus
- Lignes de bus n° 19, 26, 36, 40, 41, 44, 73 et 114
- Périphérique Est – sortie Croix Daurade n° 14 vers les autoroutes A61 (Montpellier, Barcelone) et A62 (Bordeaux, Paris)
- Accès Aéroport Toulouse Blagnac : 10 mn

CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

- LE METRÔPOLITAIN s'élève en R+4 sur un niveau de sous-sol à usage de parking. La résidence abrite 56 appartements, du studio au 5 pièces, séduisants et lumineux.
- La majorité des appartements ont une double orientation, des brises soleil de bois protègent les terrasses et créent fraîcheur et intimité.
- Une architecture moderne, parfaitement intégrée à l'environnement, les derniers étages équipés de fines pergolas couronnant les loggias, toute la conception est guidée par le bon sens et la recherche d'un cadre de vie chaleureux et fonctionnel.
- Au cœur de la résidence, un espace de rencontre et de détente est aménagé, les enfants peuvent y jouer en toute sécurité.
- Cette réalisation, labellisée BBC (Bâtiment Basse Consommation) propose à ses résidents un confort optimisé et de réelles économies d'énergie.

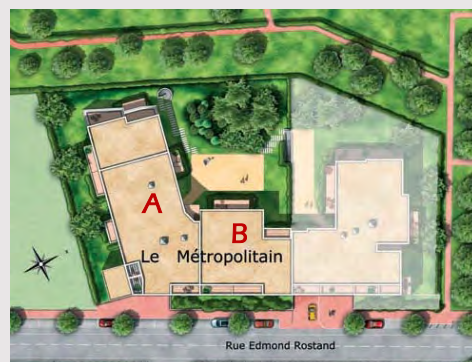
CONDITIONS FINANCIÈRES

- Fiscalité** : Dispositif Scellier BBC
- Prix moyen** : 2.989 €uros TTC le m² habitable (hors parking)
- Rentabilité brute moyenne** : 3,78 % parking inclus
- Dépôt de garantie** : chèque encaissable d'un montant de 1.500 €

PLAN DE SITUATION



PLAN MASSE



AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

LE METROPOLITAIN

172, rue Edmond Rostand
31200 TOULOUSE

Livraison : 2^{ème} trimestre 2012



D
I
S
P
O
S
I
T
I
F
S
C
E
L
L
I
E
R
B
B
C

PRESTATIONS

- Production d'eau chaude sanitaire et chauffage par chaudière gaz avec appoint solaire
- Carrelage dans toutes les pièces
- Salles de bains équipées d'un meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux.
- Cuisine équipée d'un évier inox surmonté de faïence sur une hauteur de 60 cm
- Robinetterie mitigeuse
- Placards aménagés
- Double vitrage
- Volets roulant ou volets coulissant bois extérieur
- Porte palière à âme pleine, serrure 3 points de sûreté à canon anti dégonflage
- Ascenseur desservant tous les niveaux
- Parkings en sous-sol
- Interphone
- Espace verts
- Résidence entièrement clôturée et sécurisée

PROMOTEUR : SAINT-AGNE PROMOTION

- Promoteur régional depuis 2001, orienté vers l'accession à la propriété, ancré dans son temps et soucieux de l'avenir, SAINT-AGNE PROMOTION s'engage pour des opérations exemplaires. Véritable référence en matière d'immobilier neuf à Toulouse, SAINT-AGNE PROMOTION étend aujourd'hui son savoir faire à tout le Sud Ouest de la France par la réalisation de résidences de standing, implantées sur des sites soigneusement sélectionnés pour le bien être des acquéreurs d'appartements et de maisons.
- Depuis 2010, SAINT-AGNE PROMOTION a opté pour l'option NF Logement « Démarche HQE ». Aujourd'hui, SAINT-AGNE PROMOTION a généralisé la labellisation BBC-Effinergie® à l'ensemble de ses nouveaux programmes, en attachant une attention particulière à l'aspect architectural et esthétique de ses réalisations

GESTIONNAIRE : AGESTIS

- Filiale de Saint-Agne Groupe Immobilier, AGESTIS gère et administre les biens immobiliers. Elle en assure la location, la gestion et le syndic. AGESTIS veille à la pérennité des immeubles, à leur entretien et à leurs améliorations en proposant des solutions pertinentes. AGESTIS gère ainsi les contraintes techniques, juridiques et financières liées à l'administration d'un patrimoine immobilier. AGESTIS assure également les transactions immobilières d'immeubles neufs et anciens.
- Leurs principaux services : AGESTIS met tout en œuvre pour assurer la plus grande transparence lors des transactions immobilières. AGESTIS est membre du SIA (Service Inter Agences), la force de vente immobilière de Haute-Garonne. AGESTIS adhère à la caisse de garantie FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). Les propriétaires des biens immobiliers bénéficient ainsi d'une garantie financière qui leur assure la restitution des fonds versés à notre société.

LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Situation idéale au cœur du nouveau quartier de Borderouge, véritable centre urbain où l'on pourra se déplacer, habiter, travailler et se distraire
- Prestations de qualité assurant sérénité, confort et sécurité aux résidents
- Bâtiment écologique respectueux de l'environnement et économique en consommation d'énergie : Label BBC et Certification NF Logement

TYOLOGIE DES LOTS VENDUS

- Lots commercialisés en Dispositif Scellier BBC :
 - 4 appartements de type T3 et T4 situés dans les bâtiments A et B, d'une surface habitable comprise entre 61 m² et 81 m²
- Annexes :
 - Places de parking en sous-sol
 - Terrasse ou balcon



LE METRÔPOLITAIN

Toulouse (31)

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

A compter du 01/01/2011 et jusqu'au 31/12/2012, les investissements réalisés par les contribuables français pour l'acquisition de logements neufs ou en Etat Futur d'Achèvement, ou pour la construction de logements neufs, permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

LE DISPOSITIF SCCELLIER ET SCCELLIER BBC :

- Le montant de l'investissement est plafonné à 300.000 Euros par an et ne peut porter que sur un logement par an, situé en zone 1, 2 ou 3.
- La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur 9 années. Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième incluse. Le bénéfice de ce report est conditionné au maintien de la mise en location du logement ayant ouvert droit au bénéfice de la location.
- Le dispositif Scellier est cumulable avec d'autres investissements locatifs bénéficiant d'avantages fiscaux.
- La réduction d'impôt est acquise pour l'année qui suit la livraison selon le taux en vigueur au moment de l'acquisition.
- L'acquéreur doit louer le logement nu à usage d'habitation pendant 9 ans à un locataire qui peut être un ascendant ou un descendant mais qui ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur. Les loyers doivent respecter un plafond fixé par décret. La location devra prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

LE DISPOSITIF SCCELLIER INTERMEDIAIRE :

- Lorsque le logement acquis est attribué dans le secteur intermédiaire, avec un plafond de revenus des locataires et sous réserve que la location se poursuive au-delà des 9 ans, sur 12 ou 15 ans, l'investisseur peut bénéficier d'un supplément annuel de réduction d'impôt à hauteur de 1,67% du prix du logement pendant 6 années supplémentaires, par période de 3 ans. Si la réduction d'impôt est supérieure à l'impôt sur le revenu dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur le revenu dû au titre des six années suivantes.
- En contrepartie de ces contraintes, l'investisseur bénéficie d'un abattement supplémentaire de 30 % sur ses revenus fonciers.
- Le logement acheté doit être neuf ou en l'état futur d'achèvement. Ce logement doit être loué au-delà des 9 ans exigibles en Scellier classique et donc avoir une prorogation d'une ou deux fois 3 ans (bail classique) soit 12 ou 15 ans. Le locataire doit en faire sa résidence principale.
- En Scellier intermédiaire, le logement peut abriter un membre de la famille mais le montage est complexe. Au bout de trois ans, l'investisseur peut suspendre son engagement de location pour loger ascendant ou descendant pendant neuf ans au plus. Dans ce cas, il ne peut profiter de la réduction d'impôt ni de l'abattement forfaitaire de 30% mais peut à nouveau en être bénéficiaire quand il va relouer à un tiers.

REDUCTION D'IMPÔTS :

- L'acquéreur bénéficie d'une réduction d'impôts qui varie selon la date de l'investissement et le choix du dispositif fiscal :

<i>Date de l'investissement</i>	<i>Scellier 9 ans</i>	<i>Scellier BBC 9 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire 12 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire 15 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire BBC 12 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire BBC 15 ans</i>
2011	13%	22%	18%	23%	27%	32%
2012	9%	18%	14%	19%	23%	28%



GÉOGRAPHIE

Région : Midi-Pyrénées
Département : Haute Garonne
Situation : Nichée au pied des Pyrénées, entre océan Atlantique et mer Méditerranée, Toulouse, 4^{ème} ville de France, est la capitale de la région Midi-Pyrénées, plus grande région de France.



DÉMOGRAPHIE

Superficie : 118,30 km²
Population : 439.553 habitants (2007)
Densité : 3.716 habitants / km²
Ménages : 229.697 ménages (Insee 2006)
dont 51,2% de ménages d'une personne et 43,3% de ménages avec famille (19,6% de couple sans enfants, 15,7% de couples avec enfants et 8% de famille monoparentale)



HABITAT

Logements : 247.885 logements (Insee 2006)
Etat : 229.699 résidences principales, 4.195 résidences secondaires et 13.991 logements vacants
Type : 18% de maisons (5 pièces en moyenne) et 81% d'appartements (3 pièces en moyenne)
Typologie : T1 : 16% | T2 : 23% | T3 : 25% | T4 : 20% | T5 et plus : 16%
Occupation : 32% de propriétaires et 65% de locataires (dont 13% de location en HLM)
Equipement : 59% des logements ont au moins un emplacement de stationnement, 73% des ménages ont au moins une voiture (dont 19% ont 2 voitures ou plus)



ÉQUIPEMENTS

Enseignement : 104 écoles maternelles, 90 écoles primaires, 24 collèges, 12 lycées, 13 lycées d'enseignement professionnel, 3 universités, 16 IUT, 12 grandes écoles
Sports : 300 installations sportives dont 7 piscines, 12 courts de tennis, 1 patinoire, de nombreux stades et gymnases, terrains de sports, ...
Culture : 16 salles de spectacles, 40 salles de cinéma, 4 centres culturels, 8 centres d'animations, 20 bibliothèques de quartier, 1 médiathèque, 2 bibliobus, 1 bibliothèque d'étude du patrimoine, 19 théâtres et cafés théâtres, nombreuses salles de spectacles dont 1 Zénith, centre des arts du cirque, 7 MJC, ...

AU CŒUR DE L'EFFERVESCENCE TOULOUSAINE



Vivre à Toulouse, c'est profiter d'un cadre de vie unique au sein d'une cité dynamique et performante !

À la tête des industries et technologies de pointe, Toulouse qui occupe une situation privilégiée entre mer et montagne, a su allier au fil des siècles ambiance festive et dynamisme économique.

4^{ème} ville de France après Paris, Marseille et Lyon, Toulouse a été classé en 2010 par un grand hebdomadaire numéro 1 des villes française les plus dynamiques de France, tant sur le plan de la compétitivité économique que de la qualité de vie. Toulouse se distingue par le nombre de ses emplois, soutenus par des secteurs d'activités technologiques et de recherche très porteurs. La ville est en effet n°1 en Europe pour ses activités aéronautiques (n° 2 mondial), n°1 en Europe pour ses activités spatiales, n°1 en France pour les systèmes électroniques embarqués, et 3^{ème} ville universitaire de France avec 89.000 étudiants.

Capitale de la région Midi Pyrénées, la Ville Rose recèle de multiples trésors et n'en finira plus de vous surprendre par son patrimoine historique et architectural. A Toulouse, l'histoire se cache derrière chaque brique, le sol regorge de vestiges du passé et par dessus les toits, on distinguent de nombreux monuments. Le patrimoine de bâtiments religieux y est particulièrement riche, avec quelques curiosités comme l'église des Jacobins. Toulouse est également la ville française qui compte le plus d'hôtels particuliers de la Renaissance et le plus de carillons intra muros.

Le bâtiment le plus emblématique de Toulouse est le Capitole, siège actuel de l'hôtel de ville. La place éponyme, d'une superficie de deux hectares, est un véritable lieu de rendez-vous pour les toulousains qui aiment à se prélasser aux terrasses des cafés avant de profiter des nombreuses manifestations culturelles et artistiques organisées tout au long de l'année dans la Ville Rose.

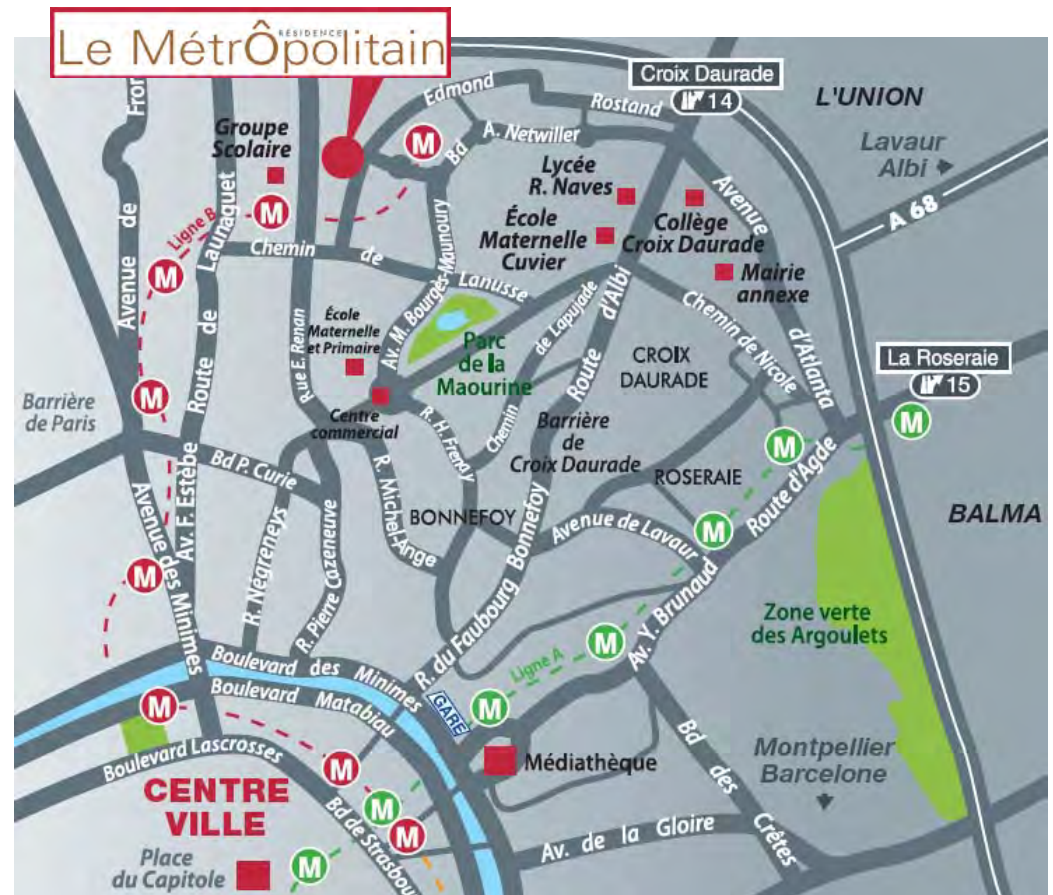
Bercée par les eaux calmes de la Garonne et du Canal du Midi (classé Patrimoine mondial de l'humanité), colorée de briques aux teintes chaleureuses, Toulouse fait rimer au quotidien bonne humeur et art de vivre.

PLAN DE SITUATION

Le Métropolitain est situé dans le nouveau quartier Borderouge, à 300 m du métro des Trois Cocus et à 500m de la Place Nord et du métro Borderouge.

Accès et transports :

- Station de métro ligne B : stations Trois Cocus ou Borderouge
- Lignes de bus n° 19, 26, 36, 40, 41, 44, 73 et 114
- Périphérique Est – sortie Croix Daurade n° 14 vers les autoroutes A61 (Montpellier, Barcelone) et A62 (Bordeaux, Paris)
- Accès Aéroport Toulouse Blagnac : 10 mn



TOULOUSE BORDEROUGE, UN DEUXIÈME CENTRE VILLE AU NORD DE TOULOUSE



Sur les anciennes terres maraîchères de la ville rose, l'éco-quartier HOE (Haute Qualité Environnementale) de Borderouge se distingue depuis sa création par son caractère innovant et ambitieux, à seulement 10 mn de la place du Capitole.

Le quartier s'organise autour de la Place Sud qui accueille déjà 2.800 logements et des équipements publics (dont 2 groupes scolaires), et de la future Place Nord pensée comme un « morceau de ville ». Sillonné de pistes cyclables et orné de jardins, Borderouge accueille également une partie de Muséum d'Histoire Naturelle de Toulouse au cœur d'un parc naturel protégé de 14 hectares agrémenté du lac de la Maourine.

« LE METROPOLITAIN » est au cœur d'une dynamique urbaine avec les commerces, les établissements scolaires, les équipements publics et les services dont dispose le quartier, telle les stations de métro situées à quelques centaines de mètres de la résidence qui permettent de rejoindre en quelques minutes le centre ville de Toulouse, la gare de bus de 12 quais, ou encore l'accès aisé et rapide à la rocade et donc aux nombreuses zones d'activités alentours, dont le centre commercial Occitania de Balma Gramont.

En perpétuelle évolution, le quartier de Borderouge s'articulera très prochainement autour d'une « place phare », la Place Nord, vaste lieu de vie d'une superficie de onze hectares destiné à recevoir un marché à ciel ouvert, un square-jardin public, un centre commercial, son parking souterrain et sa galerie marchande, 50 commerces, une supérette, une crèche, une maison de quartier, un cinéma, la SMAC (scène de musique de 500 places), une mairie annexe, des bureaux, 1.100 logements BBC ou HOE, un hôtel 3 étoiles, des restaurants.

Dans Toulouse la dynamique, qui attire 15.000 nouveaux arrivants chaque année, Borderouge présente tous les avantages de la ville dans un cadre de vie idéal.

À 500 MÈTRES DE LA PLACE NORD BORDEROUGE, NOUVEAU LIEU DE VIE



Organisé autour du terminus de la ligne B du métro et de la gare intermodale, en lisière du parc public de la Maourine, la ZAC de Borderouge accueillera des logements, un hôtel, un pôle commercial, des squares, une résidence étudiante, ...

LE METRÔPOLITAIN

A 500 mètres du métro et de la place centrale, LE METRÔPOLITAIN s'élève en R+4 sur un niveau de sous-sol à usage de parking. La résidence abrite 56 appartements, du studio au 5 pièces, séduisants et lumineux.

La majorité des appartements ont une double orientation. Des brises soleil de bois protègent les terrasses et créent fraîcheur et intimité.

Une architecture moderne parfaitement intégrée à l'environnement, les derniers étages équipés de fines pergolas couronnant les loggias ... toute la conception est guidée par le bon sens et la recherche d'un cadre de vie chaleureux et fonctionnel.

Au cœur de la résidence, un espace de rencontre et de détente est aménagé, les enfants peuvent y jouer en toute sécurité.

Cette réalisation, labellisée BBC – Bâtiment Basse Consommation – propose à ses résidents un confort optimisé et de réelles économies d'énergie.



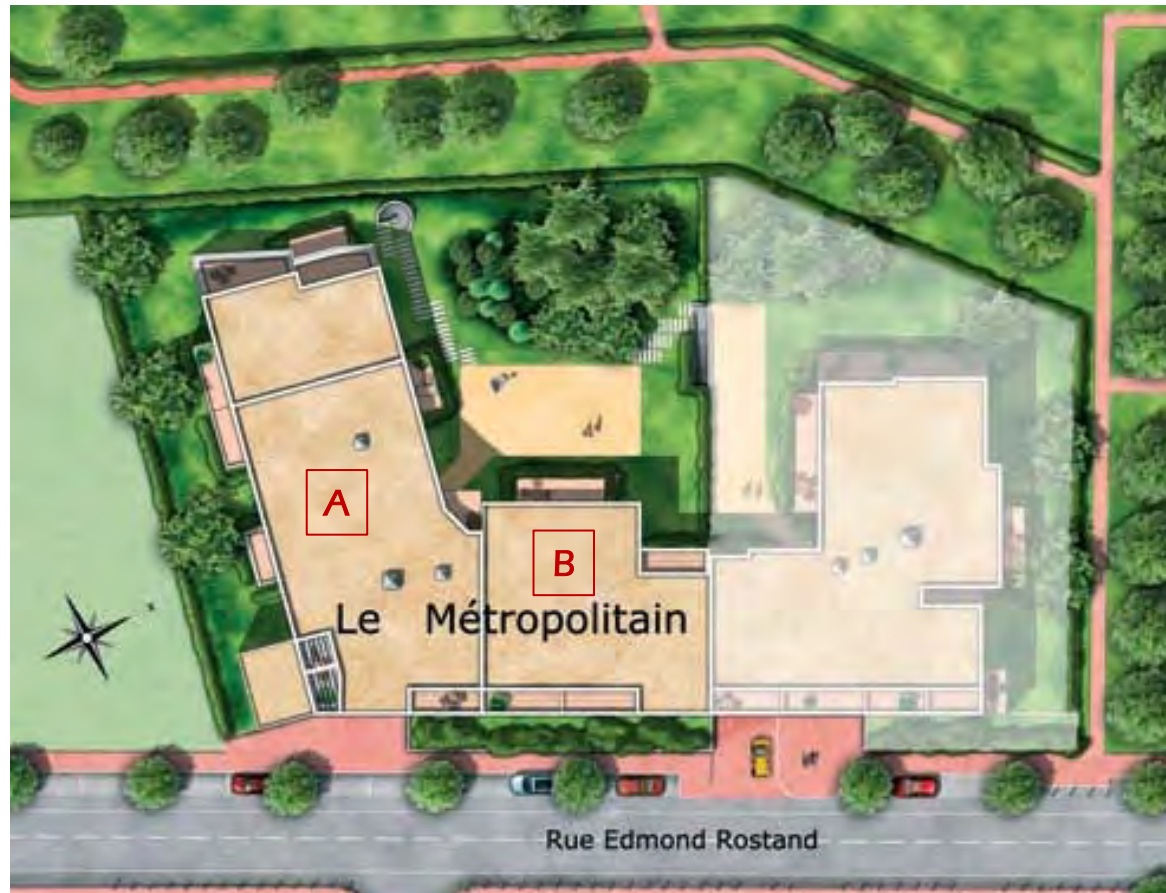
LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Ayant pour objectif de répondre de façon optimale aux exigences du label BBC, nous avons atteint des niveaux de performance importants dans la gestion des ressources naturelles, le confort acoustique et thermique, et la relation harmonieuse avec l'environnement. Enfin, une donnée essentielle du projet : l'élément végétal qui accompagne l'architecture et apporte une protection visuelle et solaire aux résidents. Au final, la résidence est un havre de tranquillité en milieu urbain et un véritable lieu de vie pour tous. »

Bellouard, Montlaur & Balducci

CONCEPTION DE LA RESIDENCE

PLAN DE MASSE



LE CHOIX DE LA DOUCEUR

Exemple d'appartement 3 pièces
environ 63 m² - terrasse 9 m²



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ, GAGES DE CONFORT :

- Production d'eau chaude sanitaire et chauffage par chaudière gaz avec appoint solaire
- Carrelage dans toutes les pièces
- Salles de bains équipées d'un meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux.
- Cuisine équipée d'un évier inox surmonté de faïence sur une hauteur de 60 cm
- Robinetterie mitigeuse
- Placards aménagés
- Double vitrage
- Volets roulant ou volets coulissant bois extérieur
- Porte palière à âme pleine, serrure 3 points de sûreté à canon anti dégonflage
- Ascenseur desservant tous les niveaux
- Parkings en sous-sol
- Interphone
- Espace verts
- Résidence entièrement clôturée et sécurisée



Programme certifié BBC (Bâtiment Basse Consommation) et NF Logement

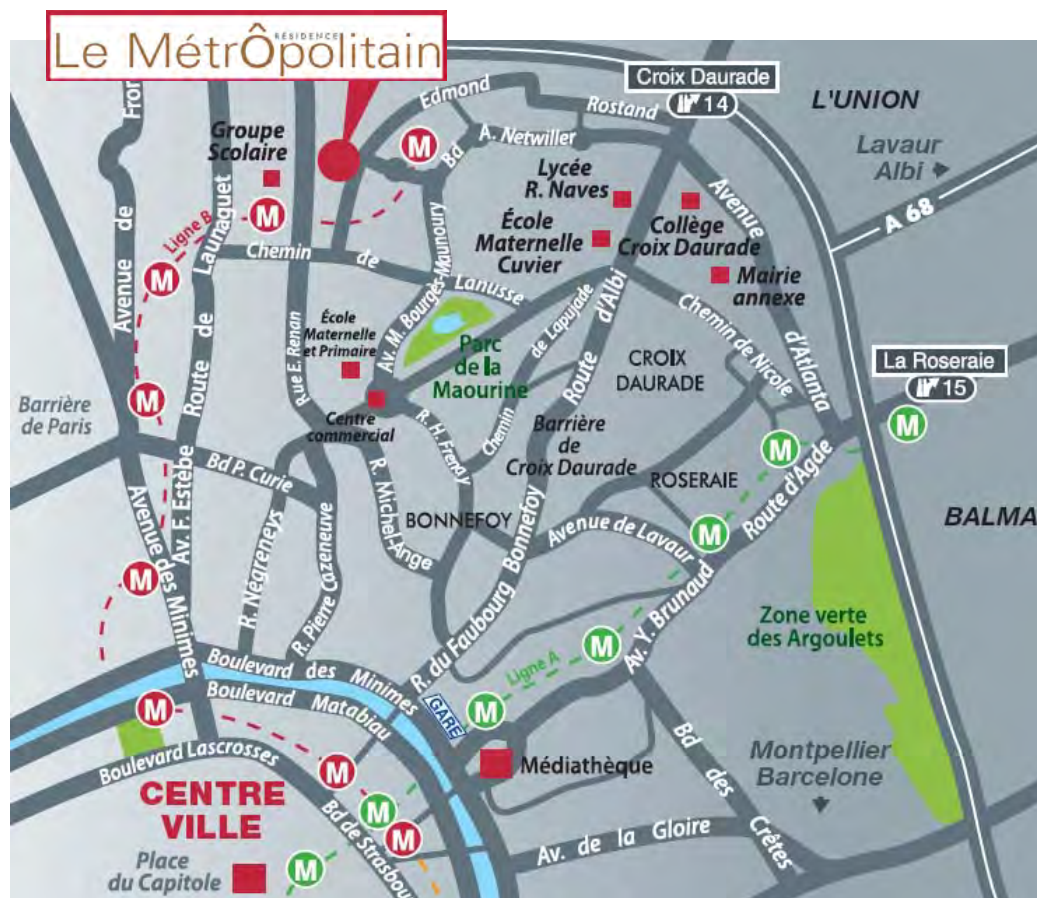
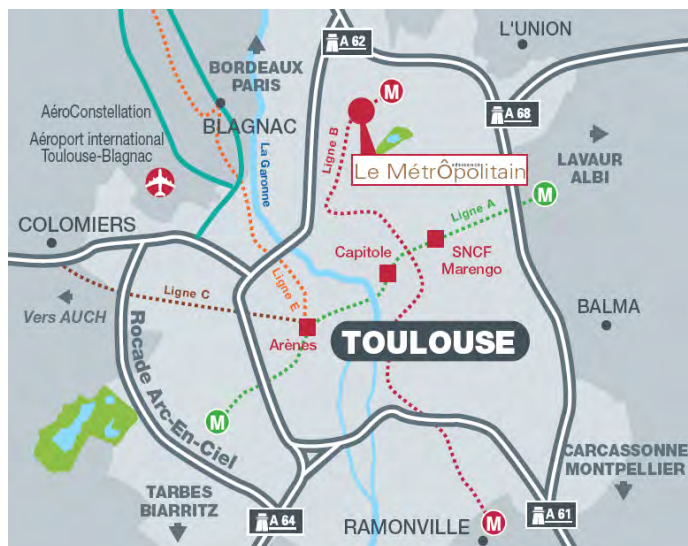
LE METRÔPOLITAIN

172, RUE EDMOND ROSTAND – 31200 TOULOUSE

Le Métropolitain est situé dans le nouveau quartier Borderouge, à 500 m du métro et de la place centrale.

Accès et transports :

- Station de métro ligne B station Borderouge
- Lignes de bus n° 19, 26, 36, 40, 41, 44, 73 et 114
- Périphérique Est – sortie Croix Daurade n° 14 vers les autoroutes A61 (Montpellier, Barcelone) et A62 (Bordeaux, Paris)
- Accès Aéroport Toulouse Blagnac : 10 mn



AGESTIS

Filiale de Saint-Agne Groupe Immobilier, AGESTIS gère et administre les biens immobiliers. Elle en assure la location, la gestion et le syndic.

AGESTIS veille à la pérennité des immeubles, à leur entretien et à leurs améliorations en proposant des solutions pertinentes.

AGESTIS gère ainsi les contraintes techniques, juridiques et financières liées à l'administration d'un patrimoine immobilier.

AGESTIS assure également les transactions immobilières d'immeubles neufs et anciens.

Leurs principaux services :

- AGESTIS met tout en œuvre pour assurer la plus grande transparence lors des transactions immobilières. AGESTIS est membre du SIA (Service Inter Agences), la force de vente immobilière de Haute-Garonne.
- AGESTIS adhère à la caisse de garantie FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). Les propriétaires des biens immobiliers bénéficient ainsi d'une garantie financière qui leur assure la restitution des fonds versés à notre société. De plus, le label FNAIM est le gage de notre compétence et de notre éthique professionnelle.