

LES NATURELLES DE CROIX DAURADE

Rue Théodore de Banville
31200 TOULOUSE

Livraison : 1^{er} trimestre 2013



SITUATION

- 4^{ème} ville de France après Paris, Marseille et Lyon, Toulouse a été classé en 2010 par un grand hebdomadaire n° 1 des villes française les plus dynamiques de France, tant sur le plan de la compétitivité économique que de la qualité de vie.
- Situé au Nord-Est de Toulouse, sur des anciens terrains maraichers, le quartier de Croix Daurade a connu une croissance remarquable dans les années 80, avec une augmentation de 32% de sa population et la réalisation d'infrastructures importantes. A quelques minutes seulement du centre historique de Toulouse, le vieux quartier préservé de Croix Daurade, avec ses commerces de proximité, ses petites maisons des années 30 et son esprit village séduit toutes les familles en quête de sérénité.
- Idéalement située, proche du métro ligne B et de nombreuses lignes de bus, la résidence Les Naturelles de Croix Daurade vous offre un cadre de vie et un bien-être rares. A deux pas, vous profiterez de nombreux équipements de qualité, d'un ensemble complet de commerces et services, ainsi que d'un large choix d'activités artistiques, culturelles ou sportives.

DESSERTES

- Accès direct Rocades / Autoroute A61, A62, A64 et A68 à 400 m
- Bus n° 42/44 direction centre ville ligne (20 mn)
- Bus n° 73/40 direction métro Borderouge (5 mn de bus pour atteindre la station, terminus de la ligne)
- Bus n° 75/76 direction métro Argoulet (9 mn)
- Station de vélo Toulouse n-171 (5 mn à vélo pour rejoindre la station de métro Borderouge)

CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

- D'architecture traditionnelle et bénéficiant d'un ensoleillement maximal grâce à une belle orientation, la résidence Les Naturelles de Croix Daurade privilégie la sérénité : l'environnement calme et les jardins paysagés agrémentent chaque logement de la résidence.
- Harmonieusement intégrées au paysage, les 38 maisons de ville des Naturelles de Croix Daurade sont toutes prolongées par des terrasses. Les volumes des logements (du T3 duplex au T5 triplex) sont spacieux et les matériaux de haute qualité. Pour encore plus de bien-être, le parking est souterrain, les emplacements de stationnement boxés, et la résidence entièrement piétonne. Conçues dans un esprit traditionnel et environnemental, Les Naturelles de Croix Daurade offrent des prestations de qualité pour un vrai confort de vie.
- Ici, l'espace, les matières, les volumes et les couleurs se conjuguent pour créer cette signature esthétique et harmonieuse, particulièrement agréable à vivre au quotidien

CONDITIONS FINANCIÈRES

- Fiscalité** : Dispositif Scellier BBC
- Prix moyen** : 3.051 € TTC le m² habitable
- Rentabilité brute moyenne** : 3,90% (parking inclus)
- Dépôt de garantie** : chèque encaissable de 1.600 €

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

LES NATURELLES DE CROIX DAURADE

Rue Théodore de Banville
31200 TOULOUSE

Livraison : 1^{er} trimestre 2013



PRESTATIONS

- Interphone avec digicode
- Porte palière 3 points certifiée AZP*
- Volets roulant dans les pièces principales
- Carrelage grés émaillé sur l'ensemble du logement
- Placards aménagés
- Cuisine équipée : meuble haut, hotte, meuble bas avec évier 2 bacs inox, robinetterie mitigeur, meuble bas pour four, plan de travail, 4 plaques de cuisson gaz, crédence mélaminée
- Salle de bains équipée : double vasque en grés émaillé sur plan de meuble, surmontée d'un miroir et d'un bandeau lumineux
- Faïence sur une hauteur de 2m autour de la baignoire et du bac de douche
- Production d'eau chaude et de chauffage par chaudière murale au gaz. Diffusion de chauffage par radiateur acier
- Panneaux photovoltaïques en toiture ou intégrés
- Double vitrage isolant
- Garages boxés en sous-sol. Accès au parking en sous-sol sécurisé par portail à ouverture télécommandée
- Au cœur d'un parc entièrement paysagé et piétonnier

PROMOTEUR : AFC PROMOTION

- Depuis près de 25 ans, AFC PROMOTION exerce son activité de promoteur immobilier en Aquitaine, Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon. La conception de l'immobilier d'AFC PROMOTION s'appuie sur des valeurs capitales : une excellente connaissance du marché, une exigence de qualité et de suivi, l'écoute constante des clients, une approche environnementale.
- Dans le cadre d'une éthique durable, AFC PROMOTION s'engage à respecter et valoriser le charme et l'identité d'un site. Les équipes sont fortement investies dans la phase de conception et réalisent, avec des architectes sélectionnés un travail minutieux sur chaque plan d'appartement qui est réfléchi comme un projet unique : électricité, aménagement de la cuisine, espaces de rangement, luminosité

GESTIONNAIRE : FONCIA

- FONCIA, depuis plus de 35 ans, poursuit un développement continu fondé sur des valeurs fortes : confiance, clarté, rigueur, professionnalisme et proximité. Présent en France, Suisse, Allemagne et Belgique, le Groupe apporte à ses clients une offre globale de services sur le marché de l'immobilier résidentiel : gestion de copropriété, gestion locative, location, vente, recherche de financement, assurance, diagnostics techniques...
- Aujourd'hui leader européen des services immobiliers résidentiels, FONCIA, au sein du Groupe BPCE, le deuxième acteur bancaire en France, dispose d'un réseau de plus de 600 agences animé par près de 6.800 collaborateurs. FONCIA gère et valorise votre patrimoine locatif. Leader national des services immobiliers résidentiels, FONCIA gère un patrimoine de 250 000 logements pour le compte de 130 000 propriétaires individuels et institutionnels. Les 600 agences du groupe ont réalisé plus de 65.000 locations en 2009.

LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Situation au cœur du « village de Croix Daurade », dans un quartier calme et vert, offrant toutes les commodités nécessaires au quotidien
- Maison en duplex aux prestations de qualité assurant confort, sécurité et sérénité
- Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) : isolation thermique performante, économies de chauffage et de production d'eau chaude
- Avantages fiscaux d'un investissement en Scellier BBC

TYOLOGIE DES LOTS VENDUS

- Lots commercialisés en Scellier BBC :
 - 8 maisons duplex de type T4 et T5, d'une surface habitable comprise entre 73 m² et 91 m²
- Annexes :
 - Terrasses
 - Garages boxés en sous-sol



LES NATURELLES DE CROIX DAURADE 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 !



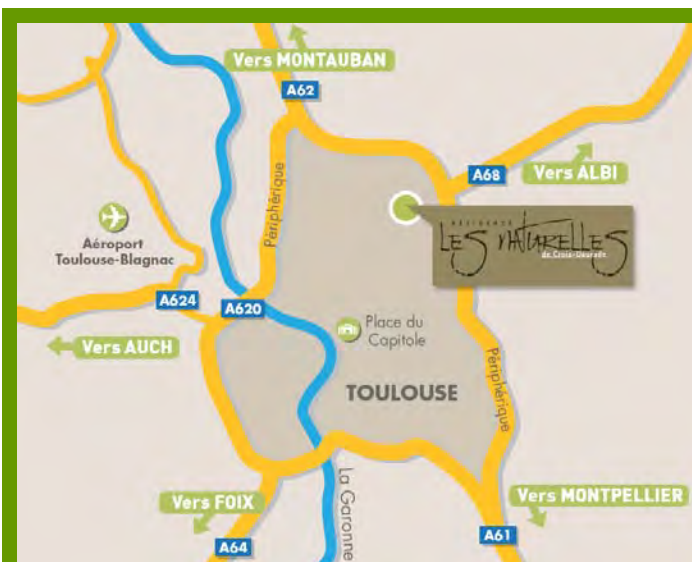
À la tête des industries et technologies de pointe, Toulouse qui occupe une situation privilégiée entre mer et montagne, a su allier au fil des siècles ambiance festive et dynamisme économique.

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.

PLANS DE SITUATION



- Accès direct Rodes / Autoroute A61, A62, A64 et A68 à 400 mètres
- Bus n° 42/44 direction centre ville ligne (20 mn)
- Bus n° 73/40 direction métro Borderouge (5 mn de bus pour atteindre la station, terminus de la ligne)
- Bus n° 75/76 direction métro Argoulet (9 mn)
- Station de vélo Toulouse n°171 (5 mn à vélo pour rejoindre la station de métro Borderouge)



AU CŒUR DU VILLAGE DE CROIX DAURADE



Situé au Nord-Est de Toulouse, sur des anciens terrains maraichers, le quartier de Croix Daurade a connu une croissance remarquable dans les années 80, avec une augmentation de 32% de sa population et la réalisation d'infrastructures importantes.

A quelques minutes seulement du centre historique de Toulouse, le vieux quartier préservé de Croix Daurade, avec ses commerces de proximité, ses petites maisons des années 30 et son esprit village séduit toutes les familles en quête de sérénité.



Idéalement située, proche du métro ligne B et de nombreuses lignes de bus, la résidence LES NATURELLES DE CROIX DAURADE vous offre un cadre de vie et un bien-être rares.

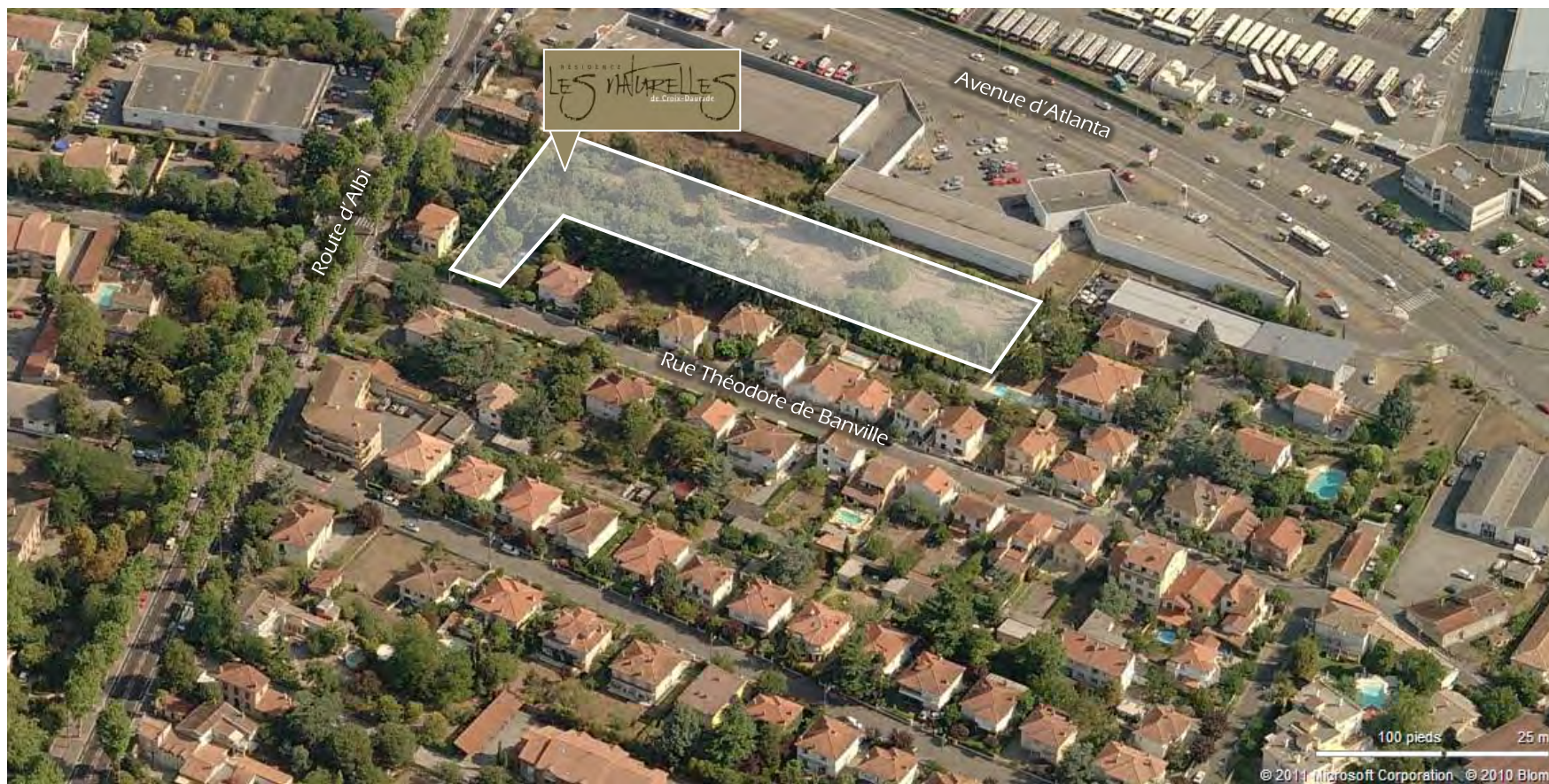
Dans ce parc paysagé, entièrement pédestre, la résidence LES NATURELLES DE CROIX DAURADE conjuguera tous les attraits d'un habitat qui a compris les aspirations actuelles.

A deux pas, vous profiterez de nombreux équipements de qualité, d'un ensemble complet de commerces et services, ainsi qu'un large choix d'activités artistiques, culturelles et sportives :

- mairie de quartier et bureau de poste à 250 m, centre médical à 300 m
- halte-garderie Rires et chansons à 200 m, crèches à 250 m
- écoles maternelle et primaire à 250 m
- collège départemental Croix Daurade à 200 m, lycée Raymond Naves à 250 m
- centre commercial, restaurants, boulangeries, pharmacie, primeurs, boucheries, institut de beauté, banques, restauration rapide à proximité
- complexe sportif et gymnase Geroges Ohnet à moins de 100 m, tennis et boulodrome Croix Daurade à 250 m, stade Fernand Sastre, terrains de sport Casal,
- annexe du conservatoire, bibliothèque
- MJC, maison de quartier



VUE AÉRIENNE DU SITE



LES NATURELLES DE CROIX DAURADES



D'architecture traditionnelle et bénéficiant d'un ensoleillement maximal grâce à une belle orientation, la résidence Les Naturelles de Croix Daurade privilégie la sérénité : l'environnement calme et les jardins paysagés agrémentent chaque logement de la résidence.

LES NATURELLES DE CROIX DAURADES



Harmonieusement intégrées au paysage, les 38 maisons de ville des Naturelles de Croix Daurade sont toutes prolongées par des terrasses et des jardins paysagés. Les volumes des logements (du 3 au 5 pièces sur 2 ou 3 niveaux) sont spacieux, les couleurs vives, les matériaux de haute qualité. Conçues dans un esprit traditionnel et environnemental, les maisons offrent des prestations de qualité pour un vrai confort de vie.

Pour encore plus de bien-être, le parking est souterrain, les emplacements de stationnement boxés, et la résidence entièrement piétonne.

Ici, l'espace, les matières, les volumes et les couleurs se conjuguent pour créer cette signature esthétique et harmonieuse, particulièrement agréable à vivre au quotidien. Il règne en ces lieux un petit air de vacances

AU CŒUR D'UN GRAND PARC, 38 MAISONS AVEC JARDIN

Exemple de plan maison
T4 duplex



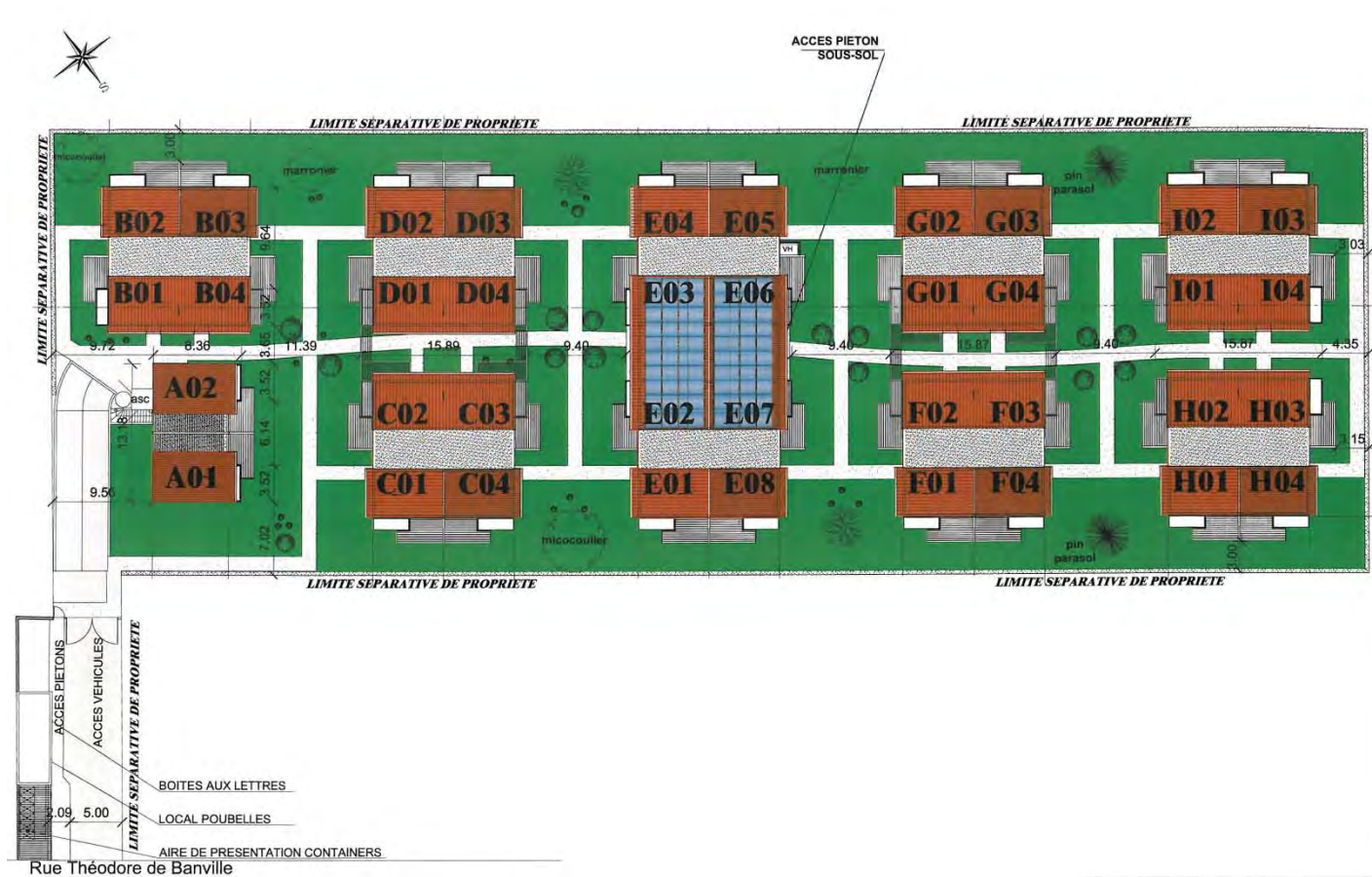
Rez-de-jardin



Etage

Les appartements sont fonctionnels. Ils ont été spécifiquement étudiés et agencés pour privilégier l'espace, le volume et la luminosité. Ainsi, les logements de 5 pièces bénéficient d'une suite parentale afin d'offrir à chaque membre de la famille son indépendance ...

PLAN DE MASSE



FAÇADES DES MAISONS



Le confort douillet d'une résidence BBC

Conçue dans le respect des normes environnementales et des réglementations thermiques, cette résidence, éligible au label BBC-EFFINERGIE, bénéficie de prestations de qualité.

Son exposition, son isolation renforcée, sa conception technique vous offrent un lieu de vie confortable et peu coûteux en charges communes et en consommation d'énergie individuelle.

Le choix du confort :

- Production d'eau chaude et de chauffage par chaudière murale au gaz
- Panneaux photovoltaïques en toiture ou intégrés
- Doublage des parois par un complexe isolant thermique
- Fenêtres et portes-fenêtres assurant une isolation thermique et étanchéité conforme à l'étude thermique
- Double vitrage isolant



DES PRESTATIONS DE STANDING :

- Interphone avec digicode
- Porte palière 3 points certifiée A2P* avec clé sur carte de propriété
- Volets roulant dans les pièces principales
- Pergolas métalliques sur terrasses du rez-de-chaussée
- Escalier bois
- Carrelage grés émaillé sur l'ensemble du logement
- Placards aménagés
- Cuisine équipée : meuble haut avec hotte, meuble bas avec évier 2 bacs inox et égouttoir, robinetterie mitigeur, meuble bas pour four, plan de travail, 4 plaques de cuisson au gaz, crédence mélaminée
- Salle de bains équipée : double vasque en grés émaillé sur plan de meuble, surmontée d'un miroir et d'un bandeau lumineux
- Faïence sur une hauteur de 2m autour de la baignoire et du bac de douche
- Diffusion de chauffage par radiateur acier
- Garages boxés en sous-sol
- Accès au parking en sous-sol sécurisé par portail à ouverture télécommandée
- Au cœur d'un parc entièrement paysagé et piétonnier

GRUPE FONCIA

FONCIA, leader européen des services immobiliers résidentiels, fait partie du groupe BPCE, 2ème acteur bancaire en France



GRUPE BPCE

- Banque Populaire et Caisse d'Epargne se sont unies pour former ensemble le 2ème groupe bancaire français avec 37 millions de clients, 7 millions de sociétaires et 120.000 collaborateurs. Partenaire financier majeur pour les particuliers, les entreprises et l'ensemble de l'économie, le Groupe BPCE développe une offre complète de services bancaires, financiers et immobiliers. Fidèle aux valeurs coopératives des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne, il s'appuie sur l'ensemble de ses réseaux pour promouvoir une société entreprenante et solidaire.

GRUPE FONCIA

- FONCIA, depuis plus de 35 ans, poursuit un développement continu fondé sur des valeurs fortes : confiance, clarté, rigueur, professionnalisme et proximité.
- Aujourd'hui leader européen des services immobiliers résidentiels, FONCIA, au sein du Groupe BPCE, le deuxième acteur bancaire en France, dispose d'un réseau de plus de 600 agences animé par près de 6.800 collaborateurs.
- Présent en France, Suisse, Allemagne et Belgique, le Groupe apporte à ses clients une offre globale de services sur le marché de l'immobilier résidentiel : gestion de copropriété, gestion locative, location, vente, recherche de financement, assurance, diagnostics techniques...
- FONCIA a enrichi progressivement son offre avec le conseil en immobilier d'entreprise, la gestion de SCPI, l'expertise locative de programmes neufs et la commercialisation d'immeubles en blocs ou par lots. FONCIA est désormais présent dans les principaux domaines de l'immobilier, avec une même volonté : être proche de ses clients et allier transparence, compétence, innovation et qualité de service.

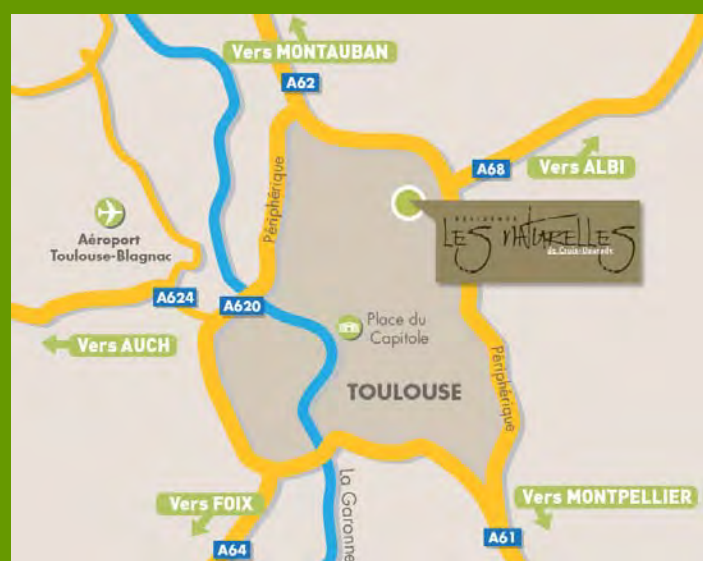
GESTION DE BIENS

- FONCIA gère et valorise votre patrimoine locatif. Leader national des services immobiliers résidentiels, FONCIA gère un patrimoine de logements pour le compte de 130.000 propriétaires individuels et institutionnels, soit en 2009 : 275.000 logements gérés en gestion locative et 1.063.000 logements gérés en copropriété.

LOCATION DE BIENS

- FONCIA offre un très grand choix de locations dans ses agences et sur son site Internet. Les 600 agences du groupe ont réalisé plus de 65.000 locations en 2009.
- FONCIA propose des services exclusifs pour faciliter la vie de ses clients locataires.
- Ces services et bien d'autres font de FONCIA, aujourd'hui, le premier loueur privé en France.

RÉSIDENCE LES NATURELLES DE CROIX DAURADE RUE THÉODORE DE BANVILLE – 31200 TOULOUSE



A quelques minutes du centre historique de Toulouse, la résidence LES NATURELLES DE CROIX DAURADE est située au cœur du quartier de Croix Daurade, à proximité des commerces, du métro, des écoles et des équipements sportifs. La résidence est desservie par 3 lignes de bus reliant le centre ville ou le métro Borderouge. A 400 mètres, un accès direct à la rocade permet de relier les autoroutes A61, A62, A64 et A68.

