

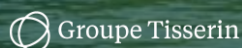
ÉPARGNE IMMOBILIÈRE  
NUE-PROPRIÉTÉ  
IMMOBILIER NEUF

# VISTA ERDE

Toulouse (31)

222 avenue de Casselardit

Un produit



Sous mandat de  
commercialisation

**Perl.**



# Toulouse, une métropole dynamique à la **qualité de vie** enviée



## Toulouse, 4<sup>ème</sup> ville de France

- 500 000 habitants et plus de 820 000 sur l'agglomération
- 130 000 étudiants
- 70 000 entreprises avec une forte croissance dans le secteur de l'aéronautique de l'espace, de l'informatique et de la santé
- 2 lignes de métro et une 3<sup>ème</sup> en construction (2028)
- 5 000 hectares d'espaces verts



## 1<sup>er</sup> pôle d'aéronautique et spatiale d'Europe

- Pôle économique régionale
- Portée par son fleuron Airbus, 1<sup>ère</sup> région française en taux de croissance économique
- 12 000 emplois et 400 entreprises dans le spatial (25 % des effectifs européen)
- 65 000 emplois et 450 entreprises dans l'aéronautique

Source : [www.metropole.toulouse.fr](http://www.metropole.toulouse.fr)



# Au cœur du quartier **Casselardit – Ancely**, un accès à l'hypercentre et aux bassins d'emplois

Toulouse, surnommée la Ville Rose pour ses façades de briques chaleureuses, est une métropole dynamique et attractive. 4<sup>ème</sup> ville de France avec plus de 500 000 habitants et plus de 820 000 sur l'agglomération, elle séduit autant pour son patrimoine que pour son économie florissante. Capitale européenne de l'aéronautique et du spatial, elle accueille les sièges d'Airbus et de nombreuses entreprises du secteur, générant plus de 65 000 emplois. Son rayonnement universitaire avec 130 000 étudiants, son climat agréable et ses nombreux espaces verts en font une ville où il fait bon vivre et investir.

Situé sur la rive gauche de la Garonne, le quartier Casselardit-Ancely bénéficie d'un emplacement stratégique. Proche du centre-ville de Toulouse, il offre un accès privilégié aux pôles économiques, notamment l'aéroport Toulouse-Blagnac ou l'écoquartier de la Cartoucherie. Le tramway permet de rejoindre les différents lieux d'activités en quelques minutes. L'offre de transport sera complétée en 2028 par l'arrivée d'une nouvelle ligne de métro à 750 m de « Vista Verde ».

## Environnement immédiat

- À 100 m des bords de la Garonne
- À 400 m des stations de tramway « Arènes Romaines » et « Ancely »
- À 500 m de l'amphithéâtre romain de Purpan-Ancely
- À 1,5 km du siège d'Airbus
- Accès direct à la rocade toulousaine



Vue sur « Vista Verde » depuis la Garonne

## Accès



### En tramway

- Arrêts de lignes T1 & T2 « Arènes Romaines » et « Ancely » à 500 m



### En bus

- Plusieurs arrêts à moins de 300 m



### En avion

- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 3 km



### En métro

- Future station de métro « Blagnac » ligne C à 750 m



### En voiture

- À 4 km de l'hypercentre de Toulouse



### À vélo

- 3 stations de VélôToulouse à moins de 600 m





Dans un **écrin de verdure**,  
sur les bords de la Garonne



### La sélection Perl

#### 18 appartements du studio au 3 pièces

- Répartis du RdJ au 5<sup>ème</sup> étage.
- Tous prolongés d'une surface extérieure.
- La majorité bénéficiant d'un espace de stationnement.





Vue sur « Vista Verde »

## Prestations

### Aspect extérieur

- Toiture en pente type zinc surmontée d'une verrière
- Façades en enduit ton pierre, paré de bois en soubassement ainsi que de brise soleil ajouré
- Gardes corps en maille métallique légère et béton
- Menuiseries extérieures en pvc et aluminium gris foncé

### Parties privatives

- Pièces principales sont revêtues de sols en parquet
- Pièces d'eau et la cuisine sont revêtues de sol en carrelage grès émaillé
- Meuble vasque avec miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes
- Cuisine aménagée
- Chauffage individuel au gaz

### Parties communes

- Résidence clôturée parfaitement sécurisée grâce à son système Vigik, visiophone et digicode
- Sol du hall d'entrée sera revêtu de carrelage en grès cérame
- Plusieurs locaux à vélos
- Espace commun paysager généreusement planté et doté d'une palette végétale variée créant un lien avec l'espace naturel

## Calendrier prévisionnel

### Travaux en cours

**1<sup>er</sup> trimestre 2025 :** Signature des actes notariés

**2<sup>ème</sup> trimestre 2027 :** Livraison et début de l'usufruit temporaire



### Note Orama sur la résidence

Orama est la plateforme d'évaluation en immobilier durable

\* Comprendre la notation Orama : Organisme indépendant, il identifie les impacts positifs des programmes résidentiels en mesurant 3 niveaux d'impact : économique, environnemental et sociétal.



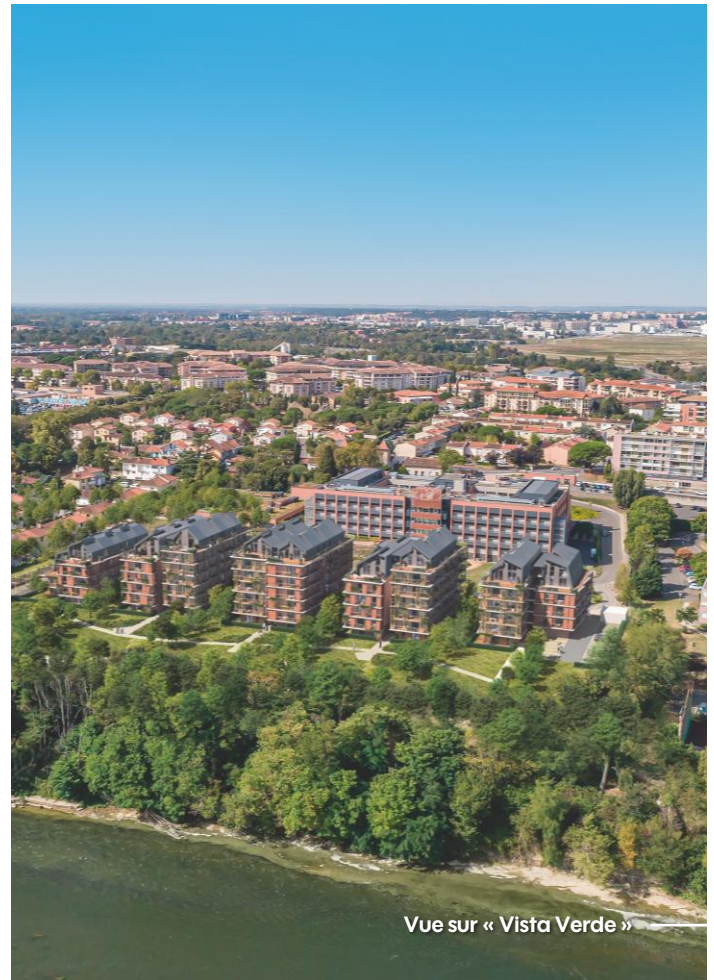
# Une architecture audacieuse signée Portzamparc pour être en harmonie avec la nature

## Le projet immobilier

- Répartis en 5 îlots en R+4 jusqu'au R+6
- 147 logements
- Création d'espace verts paysagers
- Côté Garonne, espace boisé classé
- Logements labélisés NF Habitat
- Règlement thermique 2012
- Architecte : Agence 2 Portzamparc

## Les intervenants

- Co-promotion  
**Sporting Promotion, Eclisse Promotion et Tisserin Immobilier**
- Usufruitier-bailleur  
**Promologis**
- Notaire  
**Maître Xavier POITEVIN**  
(Toulouse - Étude Légapôle Notaires)



## Carte de marché

« **Vista Verde** » - Sporting Promotion, Eclisse Promotion et Tisserin Immobilier - **5 660 €/m<sup>2</sup> PKI**  
Livraison : 2T 2027 - 222 avenue Casselardit - 31000 Toulouse

**1**

« **Emblème** »

**Situation : 4 rue Luce Boyards**

GL Promotion

Stock disponible :

1/ T1 : **5 465 €/m<sup>2</sup> PKI**

4/ T2 : **5 870 €/m<sup>2</sup> PKI**

1/ T3 : **5 200 €/m<sup>2</sup> PKI**

**2**

« **Onda Tolosa** »

**Situation : 220 avenue Casselardit**

Urbis Réalisation

Stock disponible :

1/ T1 : **5 650 €/m<sup>2</sup> PKI**

2/ T2 : **4 750 €/m<sup>2</sup> PKI**

**3**

« **L'Orelie** »

**Situation : 27 rue Lespes**

Sopic Occitanie

Stock disponible :

2/T2 : **5 350 €/m<sup>2</sup> PKI**

3/T3 : **4 750 €/m<sup>2</sup> PKI**



# Eléments financiers

Durée de démembrement	16 ans
Valeur économique de la nue-propriété	64 %
Valeur économique de l'usufruit	36 %

→ Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

Valeur locative (m²/mois)	15,1 €
Taux d'occupation	100 %
Charges, travaux et taxes	23 %

→ Rendement brut de **3,2 %** soit :  
**15,1 € x 12 mois / 5 660 €**  
(prix moyen PP parking inclus)

	PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ
<b>Prix moyens m² hors parking</b>		
Prix moyen pondéré / m², hors parking	5 070 €	3 247 €
Prix moyen habitable / m², hors parking	5 310 €	3 400 €
<b>Prix des parkings</b>		
Emplacement simple en sous-sol	17 500 €	11 200 €
<b>Budget moyen / typologie</b>		
3 / studios de 37 m²	À partir de 194 k€	À partir de 125 k€
12/ 2 pièces de 45 m² à 47 m²	À partir de 237 k€	À partir de 152 k€
3/ 3 pièces de 61 m² à 66 m²	À partir de 309 k€	À partir de 198 k€

## Informations importantes

- Lots en ULI
- PC purgé
- Rémunération du syndic à la charge du bailleur

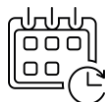


# Perl+

## Perl vous accompagne\*

sur toute la durée de votre investissement

\* Offre exclusivement dédiée aux nus-proprétaires ayant acquis leur bien sous mandat de commercialisation Perl.



**Souscription du service**  
au contrat de réservation

**Démarrage du service**  
au démarrage de l'usufruit

**Fin du service**  
6 mois après la fin de l'usufruit

## 3 480 € TTC,

Soit 2 900 € HT/logement

**Payable à la signature  
de l'acte d'acquisition**



### + de liberté

Des outils et des services pour vous aider à arbitrer à tout moment



### + de sécurité

Un suivi sur l'entretien de votre investissement par le bailleur



### + de simplicité

Une solution d'accompagnement clé en main, de l'acquisition jusqu'au dénouement



### + de confort

Une assistance personnalisée dans le temps, par un expert dédié



## Livraison

### Reportages photographiques du bien

### Suivi de levée des réserves

Dans le cas d'opération où il est prévu que le nu-proprétaire soit appelé par le promoteur à la livraison, possibilité de mandater un expert immobilier (prestation complémentaire payante sans obligation d'achat).



## Usufruit

**Suivi individualisé de votre bien**  
à chaque étape clé de la vie du produit : qualité patrimoniale, événements, AG copropriété majeures

**Visite périodique de l'immeuble**  
et visite technique la 9<sup>ème</sup> année

### Assistance pour les tâches administratives

liées à la vie de votre investissement et des relations avec le bailleur-usufruiteur et le syndic : fiscalité, juridique, copropriété...

**Accès au marché secondaire Perl**



## Fin d'usufruit

### Aide au choix de la stratégie de fin d'usufruit :

vente, location ou reprise

### Visite du bien

et estimation de valeur pour la revente ou mise en location

### Suivi et assistance pour les tâches administratives

liées à la fin d'usufruit



# Perl.

Toute notre offre sur **perl.fr**

115 rue Réaumur – 75002 Paris – Tél : 01 45 00 55 33

