



Toulouse,

carrément incontournable



1^{RE} VILLE OÙ INVESTIR

pour la 2^e année
consécutive, loin
devant Bordeaux
et Lyon, selon le
site Explorimmo.

Pour établir ce classement, des indicateurs comme l'**évolution démographique**, l'emploi, la **vitalité universitaire** ou les **prix de l'immobilier** ont été pris en compte.

Avec 3 750 habitants supplémentaires par an dans la commune de Toulouse et 11 000 dans l'agglomération; 300 000 emplois intra-muros dopés par l'activité aéronautique et spatiale, le Cancéropôle et les sciences agro-industrielles; 17 établissements d'enseignement supérieur qui accueillent 130 000 étudiants; des prix de vente dans l'immobilier neuf qui restent stables... La demande locative est forte et pérenne.

Ainsi selon une étude réalisée en mars 2016 par Opinion Way, **Toulouse serait la 4^e ville préférée pour un investissement locatif.**



465 000 HABITANTS
+ 3 750 CHAQUE
ANNÉE
4^E VILLE DE FRANCE



300 000 EMPLOIS
+ 8 500 PAR AN
1^{RE} VILLE DE FRANCE
POUR LA CRÉATION
D'EMPLOIS



130 000 ÉTUDIANTS
3^E PÔLE
UNIVERSITAIRE
FRANÇAIS APRÈS
PARIS ET LYON



3 475 € / M²
DANS LE NEUF
+ 2,5 % PAR RAPPORT
AU 1^{ER} TRIMESTRE
2015



Une qualité de vie carrément incomparable

PROFITER DE LA VIE

Toulouse est la 1^{re} ville de France où il fait bon étudier, la 2^e pour travailler et la 3^e ville préférée des Français pour habiter, de par sa situation et son cadre de vie. Les Toulousains sont notamment à 1 h de la montagne, 1 h 30 de la mer et à 2 h de l'Espagne. Mais Toulouse intra-muros a également beaucoup à offrir :

- **+ de 2 000 heures d'ensoleillement par an** et une qualité de l'air introuvable dans les autres grandes villes françaises
- **Un centre-ville à taille humaine**, convivial et plein de charme
- **170 parcs et jardins** et 32 km de berges le long de la Garonne
- **De nombreux équipements** culturels, sportifs, scolaires...

SE DÉPLACER EN TOUTE SIMPLICITÉ

Véritable carrefour d'échanges du Sud-Ouest, Toulouse voit transiter 16,5 millions de passagers par an via sa gare SNCF et son aéroport, et permet de rejoindre Bordeaux en 2 h de train et Paris en 1 h d'avion.

Au quotidien, les habitants disposent d'une offre de transports dense et variée :

- **Métro** : 2 lignes, et une 3^e prévue en 2024
- **Tramway** : 2 lignes pour 27 stations
- **Bus** : 90 lignes urbaines + 60 lignes de services affrétés
- **VéloToulouse** : 283 stations et 550 km de voies aménagées



UNE MOBILITÉ AISÉE
AU QUOTIDIEN SUR TOULOUSE



3^E VILLE PRÉFÉRÉE
POUR HABITER



À 2 H
DE BORDEAUX



RESPECTIVEMENT 1^{RE} ET 2^E
POUR ÉTUDIER
ET POUR TRAVAILLER



À 1 H
DE PARIS

GROUPE CARRERE

■ t. 05 82 952 082

GROUPE/
CARRERE

Naturalia,

une résidence carrément conviviale



UNE COPROPRIÉTÉ À TAILLE HUMAINE

11 VILLAS ET 26
LOGEMENTS
INDÉPENDANTS



CONSTRUCTION RT2012

CONSOMMATION
D'ÉNERGIE 3 FOIS
PLUS BASSE QUE LA
RT2005



JARDINS

ESPACES EXTÉRIEURS
PRIVÉS



PARTIES COMMUNES « DESIGNÉES »

PAR UN ARCHITECTE
D'INTÉRIEUR

HARMONIE ET TRADITION

Copropriété à taille humaine mêlant harmonieusement **maisons en pleine propriété et logements indépendants**, la résidence s'intègre en douceur à l'environnement pavillonnaire existant.

Naturalia s'organise autour d'un **espace commun de 1 200 m²** ; **généreusement planté** d'arbres de hautes tiges, ce véritable lieu de vie partagé sera jalonné de terrains de jeux, de tables de pique-nique et d'un espace potager.

La résidence est un **bel ouvrage authentique** qui respecte l'architecture traditionnelle locale et s'inscrit aussi dans son époque : tuiles grises, enduit gratté fin blanc en façade, bois naturel en parement... Naturalia est résolument un projet d'aujourd'hui.



Une adresse

carrément prisée

AU CARREFOUR DE GRANDS PÔLES ÉCONOMIQUES

Entre deux des plus grands pôles commerciaux de l'agglomération

(Roques et Portet-sur-Garonne : 10 000 emplois), Villeneuve-Tolosane bénéficie d'un accès rapide aux bassins d'emplois majeurs du sud toulousain via l'**A64** :

- **l'université Paul Sabatier** : 30 000 étudiants et 4 600 emplois ;
- **l'Oncopôle**, campus aux 4 000 chercheurs ;
- **Thales Alenia Space** et ses 3 000 ingénieurs ;
- **la ville de Muret** et ses 5 000 sociétés, son régiment de 1 200 militaires et sa clinique (400 agents).

La **gare TER de Portet - Saint-Simon** et la **ligne de bus n° 47** (reliant le terminus de la ligne A du métro) offrent un accès tout aussi aisé au centre-ville de Toulouse.

UNE VRAIE IDENTITÉ

Villeneuve-Tolosane cultive son identité de ville au **cadre préservé**. Dans le prolongement de son **cœur historique** et de ses nombreux équipements (écoles, collège, médiathèque, théâtre, la Poste...), le quartier de Naturalia s'anime autour d'une **place centrale ponctuée de terrasses** de cafés et de restaurants.

Tout autour, **un environnement naturel d'exception** vous attend : le lac du Bois Vieux et ses nombreuses possibilités de loisirs, la zone des gravières de Roques, des kilomètres de pistes cyclables aménagées... autant d'invitations à profiter de la nature en famille.



BASSINS D'EMPLOIS
À PROXIMITÉ



COMMERCE ET SERVICES
MULTIPLÉS ET VARIÉS



CADRE DE VIE
GRANDEUR NATURE



ACCÈS A64
À 2 MIN

RÉSIDENCE NATURALIA

- t. 05 82 952 082
- naturalia.gc.immo

GRUPE/
CARRERE

Des logements carrément cosy



BEAUX VOLUMES
BAIGNÉS DE
LUMIÈRE



INTÉRIEURS SOIGNÉS
CONÇUS PAR
UN ARCHITECTE
D'INTÉRIEUR



JARDIN PRIVATIF
OU TERRASSE



**ÉQUIPEMENT
CONFORT**
CUISINE ÉQUIPÉE,
PLACARDS
AMÉNAGÉS,
LAVE-LINGE

Naturalia propose 25 appartements de 2 à 4 pièces pourvus d'un espace extérieur (jardin ou terrasse) et de deux places de stationnement, dont une couverte.

Chaque logement bénéficie d'**une entrée totalement indépendante et individuelle**, ce qui leur confère une totale autonomie. D'autant plus que l'absence de parties communes diminue considérablement les **charges de copropriété**.

La conception des plans intérieurs et les prestations proposées font de ces appartements des **lieux de vie confortables, fonctionnels et prêts à louer**. Grâce aux ouvertures généreuses, la lumière naturelle baigne l'intérieur et apporte un **sentiment de bien-être et d'espace**. Les extérieurs offrent quant à eux de réelles possibilités de prolonger cet art de vivre.

Exemple d'aménagement

et détails des prestations d'un T2



*Compris dans l'équipement confort

RÉSIDENCE NATURALIA

■ t. 05 82 952 082
■ naturalia.gc.immo

GROUPE/
CARRERE

Loft One,

un gestionnaire locatif global et transparent



6^E ACTEUR NATIONAL
255 COLLABORATEURS



45 500 LOTS GÉRÉS
EN SYNDIC
ET EN GESTION



12 BAUX / JOUR
SOIT EN MOYENNE
4 200 LOCATIONS
PAR AN



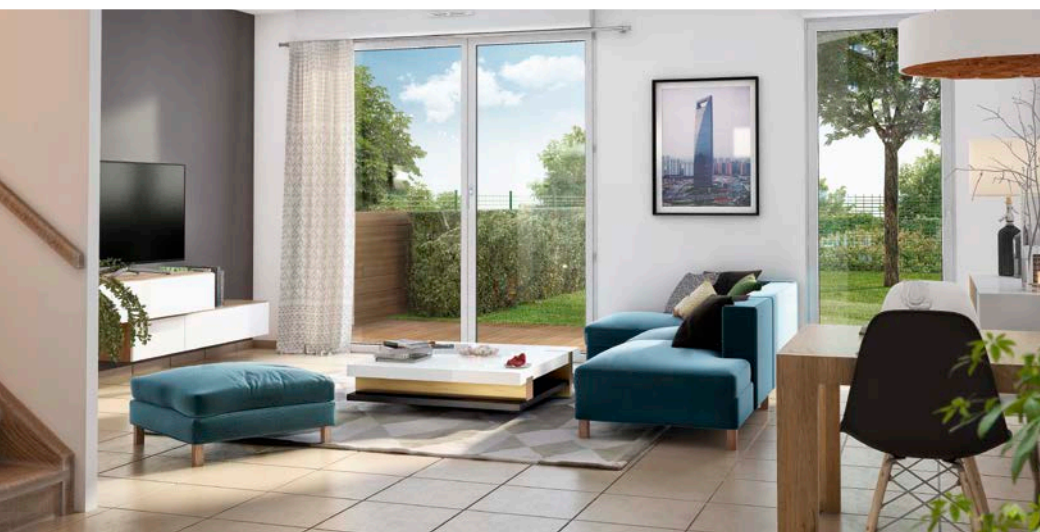
**DES GARANTIES
LOCATIVES**
LOYERS IMPAYÉS,
VACANCES
LOCATIVES...

Loft One gère **actuellement plus de 45 500 mandats en syndic et en gestion**, ce qui le place au 6^e rang des acteurs nationaux de l'administration de biens.

Nous vous accompagnons pendant **toute la durée de votre investissement**, administrant efficacement votre bien au quotidien et sécurisant vos revenus.

Nous possédons une vraie culture du logement à destination d'investisseurs depuis 1994, en offrant aux clients une **garantie locative comprenant loyers impayés, détériorations et vacances locatives**.

Un **espace client sécurisé** permet de consulter et faciliter la gestion de vos biens.



Naturalia,

l'investissement carrément serein

TOULOUSE SUD, UN DYNAMISME PROPICE À L'INVESTISSEMENT

Entre **deux des plus grands bassins d'emplois de l'agglomération** (Portet-sur-Garonne et Muret), Villeneuve-Tolosane attire et offre **un potentiel locatif certain**. La ville bénéficie également de l'exceptionnel dynamisme de **la Ville Rose à laquelle elle est parfaitement connectée** : échangeur de l'A64, gare TER de Portet-St-Simon à 5 min (10 trains journaliers) et ligne de bus n° 47 (reliant le terminus de la ligne A du métro en moins de 15 min).

UNE OFFRE EN ADÉQUATION AVEC LA DEMANDE

Le parc immobilier local est ancien et dominé par les grandes surfaces (82 % des biens). Pourtant, **le secteur séduit de plus en plus les jeunes actifs** en quête de logements T2 et T3 récents, correspondant à la taille de leur ménage (célibataires et couples) et à leurs exigences en matière

de confort. Aussi, en proposant 14 appartements T2 et 11 appartements T3 pourvus de prestations neuves, Naturalia répond à une réelle nécessité en matière d'offre immobilière et **représente une opportunité en matière d'investissement locatif**.

UN LOYER ATTRACTIF ET DE FAIBLES CHARGES

Dans l'agglomération toulousaine, la **pression locative** est telle que la plupart des biens sont loués en très peu de temps. D'autant plus lorsque le loyer est cohérent et que les charges de copropriété sont faibles. C'est ici le cas avec **un loyer moyen affiché à 10,99 € / m²** (contre 12,19 € / m² affiché à Toulouse) et une offre de services volontairement minime (absence d'ascenseur, de gardien, de portail), gages de **charges de copropriétés maîtrisées**. Ces atouts garantissent une mise en location rapide et durable de votre bien.



AU CŒUR DE BASSINS D'EMPLOIS MAJEURS
FORT POTENTIEL LOCATIF



FAIBLES CHARGES
ET LOYER ATTRACTIF

RÉSIDENCE NATURALIA

■ t. 05 82 952 082
■ naturalia.gc.immo

GRUPE/
CARRERE