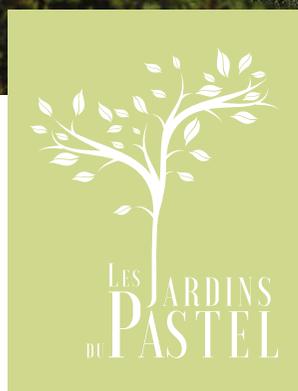


Épargne immobilière
Nue-propriété immobilier neuf



Toulouse (31)

Un cadre de vie de qualité,
à 20 min des bassins d'emplois toulousains

Croix-Daurade,

les atouts de la ville rose à portée de main

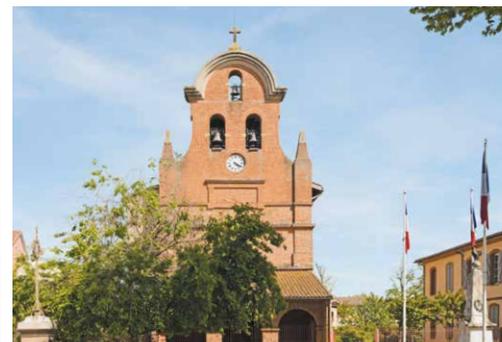
Situé au Nord-Est de Toulouse, le quartier Croix-Daurade bénéficie d'une situation stratégique à seulement 15 minutes du centre-ville et à 20 minutes des principaux bassins d'emplois. Entre la place du Capitole et la ville chic et prisée de L'Union, il jouit d'un cadre résidentiel, calme et verdoyant, tout en bénéficiant pleinement du dynamisme de la métropole toulousaine : un compromis idéal pour concilier travail et vie de famille.



Gare de Toulouse-Matabiau



Aéroport de Toulouse-Blagnac



Façade de l'église Saint-Caprais de Croix-Daurade

Une attractivité démographique avérée

Toulouse est incontestablement l'une des métropoles française où la qualité de vie est la plus séduisante. Avec une progression démographique de plus de 13% sur les 10 dernières années, son succès ne se dément pas.

4^{ème} agglomération française, elle compte aujourd'hui 1,2 million d'habitants et constitue un bassin de 450 000 emplois, que viennent enrichir de nombreux campus universitaires regroupant plus de 100 000 étudiants.

Toulouse, technopôle européenne

La ville rose cumule tous les atouts : outre un cadre de vie remarquable, elle se distingue par son dynamisme exceptionnel. Portée par son fleuron Airbus, elle s'est hissée au rang de 1^{ère} ville européenne et 2^{ème} mondiale des activités spatiales et aéronautiques. Elle accueille en particulier le plus grand site aéronautique européen, AéroConstellation, mais aussi de nombreuses industries de pointe et instituts de recherche, moteurs de l'attractivité du territoire.

21-27 impasse
du Cimetière Croix-Daurade
31000 Toulouse



Les accès

Par la route :

- À 1 km de la rocade toulousaine, qui dessert les principales zones d'emplois de la métropole, le site bénéficie aussi d'accès autoroutiers directs vers Bordeaux, Montpellier et l'Espagne.

Par le train :

- À 15 min en voiture, la gare SNCF Toulouse-Matabiau permet de rejoindre Paris en 5h30.

Par avion :

- L'aéroport de Toulouse-Blagnac, 4^{ème} aéroport régional, est à seulement 15 min en voiture.

Une situation stratégique à 20 minutes des principaux bassins économiques

AéroConstellation de Blagnac : 1^{er} site aéronautique et spatial européen, il accueille notamment la société Airbus.

Balma-Prat Gimont : parc dédié à l'accueil d'activités tertiaires.

Ballufet : accueille des activités variées (Lagarrigue, laboratoire Merial, Malongo, Aria Energie...).

Basso Cambo : parc technologique dédié à l'informatique, à l'électronique embarquée et aux TIC, il accueille des entreprises prestigieuses telles que Siemens et Schneider Electric.

La Barigoude : parc dédié aux services Air France (centres de calcul, d'appel, Direction régionale Midi-Pyrénées...).

Montblanc-Atlanta : parc accueillant principalement des activités d'imprimerie-reprographie et du bâtiment (matériaux et ingénierie de la construction).

Parc de La Plaine : parc de 51 ha dédié à l'accueil d'entreprises de pointe comme la Société d'ingénierie informatique CS.



Vue sur le cœur d'îlot paysager et la placette intérieure



Une architecture moderne et lumineuse ouverte sur un cœur d'îlot paysager

En harmonie avec l'environnement résidentiel du quartier, l'architecture des «Jardins du Pastel» se caractérise par ses façades blanches élégantes et lumineuses ainsi que par sa toiture en tuiles de terre cuite typiques de la région toulousaine. Un cœur d'îlot paysager accueille de multiples essences autour d'une placette centrale, dont la conception soignée fait écho aux lignes harmonieuses des bâtiments. «Les Jardins du Pastel» offrent un cadre de vie serein et agréable en toute saison.

Calendrier prévisionnel

- **1^{er} trimestre 2017 :**
début des travaux
et signature des actes notariés
- **1^{er} trimestre 2019 :**
livraison de l'immeuble
et début de la période d'usufruit temporaire

Durée de l'usufruit temporaire : 16 ans

Prestations

Aspect extérieur

- Façades en enduit de tons blanc et rouge et parements en briques
- Toitures en tuiles de terre cuite
- Garde-corps métalliques ouvragés

Parties privatives

- Grés émaillé dans l'entrée, le séjour et les chambres
- Dans la salle de bains : faïence murale toute hauteur, meuble-vasque avec bandeau et miroir
- Volets roulants
- Chauffage individuel au gaz

Parties communes

- Halls d'entrées décorés par l'architecte
- Vidéophone et système Vigik
- Accès au parking par une porte automatique télécommandée
- Local à vélos

Construction :





Vue sur les jardins privatifs

Des jardins privatifs aux belles expositions

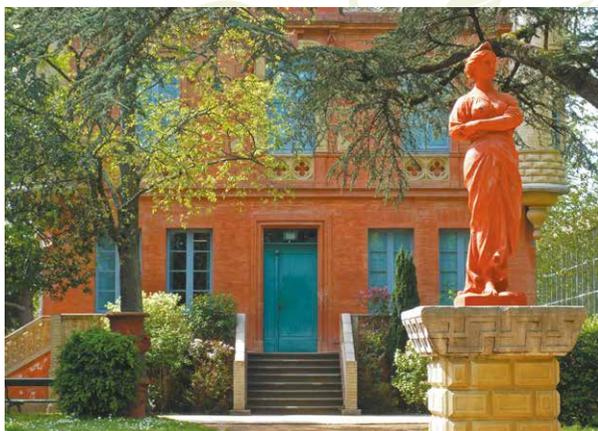
«Les Jardins du Pastel» bénéficient pleinement de leur situation au cœur de l'un des quartiers les plus préservés de Toulouse. Tout en restant parfaitement accessibles, ils s'élèvent dans une impasse qui les préserve de l'agitation de la métropole.

L'architecture est ouverte sur des jardins privatifs qui offrent de belles expositions. Tous les appartements sont prolongés par des balcons, des loggias ou des terrasses permettant de profiter pleinement de la douceur du climat toulousain.

- ▶ Accès parking
- ▶ Accès piétons

Un quartier authentique à l'esprit village

Croix-Daurade, quartier verdoyant et préservé aux multiples atouts, se distingue par son charme villageois et son patrimoine architectural remarquable : à quelques pas des « Jardins du Pastel » se dressent le Château du Castelet-Ozenne (aujourd'hui occupé par la mairie de quartier), et l'église Saint-Caprais de Croix-Daurade. Les édifices publics en briques roses du milieu du XIX^e siècle y côtoient les maisons de maître, les maisons individuelles et contemporaines jouxtent les anciens bâtiments maraîchers : une architecture soigneusement conservée qui offre aux habitants un cadre de vie de qualité.



Château du Castelet-Ozenne



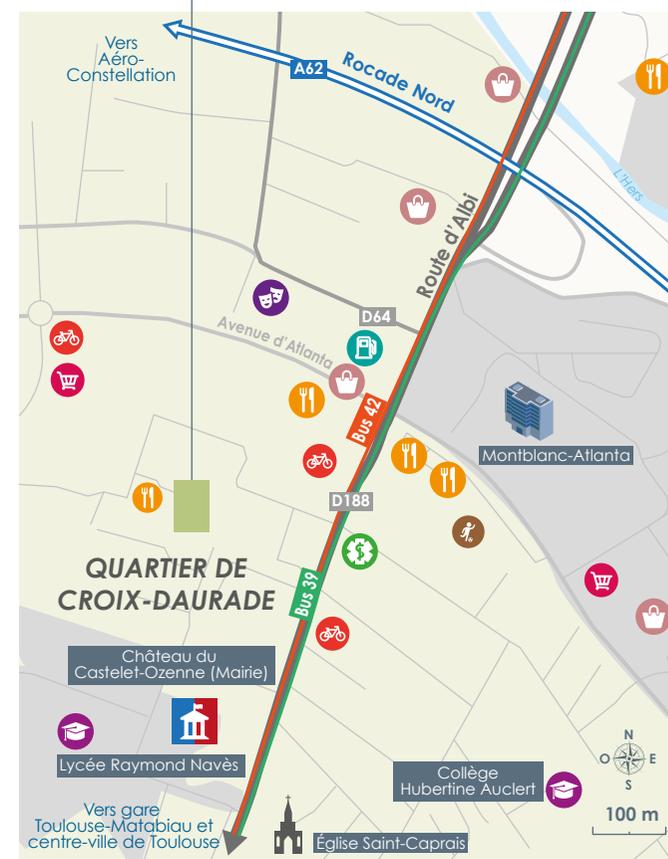
Les commerces de la route d'Albi

La vitalité d'un quartier commerçant

À seulement 5 minutes à pied des « Jardins du Pastel », la route d'Albi traverse le cœur historique de Croix-Daurade et permet de rejoindre rapidement la rocade toulousaine. Cette allée bordée de platanes, véritable poumon du quartier abrite la majorité des commerces et services. Plusieurs équipements sportifs et scolaires tels que le renommé lycée Raymond Navès viennent également renforcer l'attractivité et le dynamisme de ce quartier authentique et agréable.



21-27 impasse
du Cimetière Croix-Daurade
31000 Toulouse



Accès

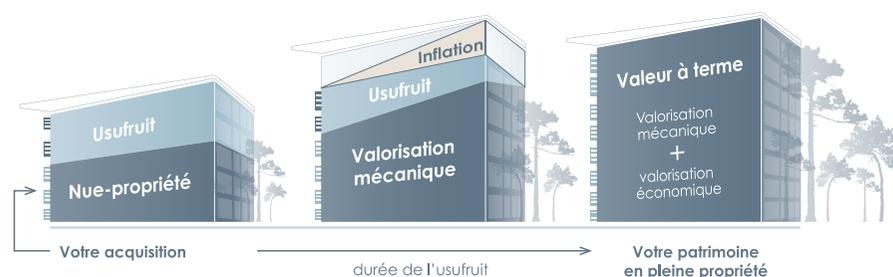
- **à vélo** : 2 stations VélÔToulouse sont implantées à 5 min.
- **en bus** : 2 lignes de bus (39, 42) permettent de rejoindre le centre-ville en 15 min.

Investir en nue-propriété avec PERL

Sérénité et performance d'un modèle immobilier sécurisé

Les atouts du modèle PERL

- **La sécurité** d'un investissement patrimonial, sans aléa ni risque locatif
- **Une décote sur le prix d'acquisition** correspondant à la totalité des loyers nets et défiscalisés qui auraient été perçus sur la période de nue-propriété
- **Une complète neutralité fiscale** et selon la situation de l'investisseur, **une optimisation IR ou ISF**
- **Le confort** d'un investissement immobilier sans contraintes de gestion, assorti d'une **totale liberté de revente**, sans durée minimale de détention
- **Une valorisation** mécanique liée à la reconstitution automatique de la pleine-propriété au terme de la période d'usufruit



Rendement minimal de 3,4% hors inflation
en dehors de toute réévaluation immobilière*

* pour une valeur de la nue-propriété correspondant à 60% de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans



L'expertise & les services PERL pendant l'investissement

- **L'expérience** de plus de 15 ans du concepteur et leader de l'investissement en nue-propriété
- L'assurance d'une **sélectivité rigoureuse** dans le choix des adresses au sein des territoires en tension foncière et dans nos partenariats avec les bailleurs-usufruitiers
- **Un accompagnement** jusqu'à la reconstitution de la pleine-propriété : visite du bien à l'achèvement, audits d'entretien de l'immeuble pendant l'usufruit, formation des syndicats de copropriété, anticipation avec le bailleur-usufruitier du dénouement de l'opération
- **myPERL.fr** : un espace personnel, confidentiel et sécurisé, réservé à chaque client PERL pour suivre son acquisition
- **Un marché secondaire** dynamique, animé par PERL

Pour découvrir tous les services PERL, rendez-vous sur perl.fr



La référence de l'investissement en nue-propriété

37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - 75008 Paris - 01 45 00 55 27 - perlpatrimoine.com