

Toulouse, dynamisme économique et excellence académique



Toulouse, 4^{ème} ville de France

- 500 000 habitants et plus de 820 000 sur l'agglomération
- 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^{ème} en construction (2028)
- 5 000 hectares d'espaces verts

Source : www.metropole.toulouse.fr



Un des plus grands pôles universitaires

- 130 000 étudiants, dont 15 000 étrangers
- 4^{ème} ville étudiante, après Paris, Lyon et Lille
- Plus de 80 établissements d'enseignement supérieur
- Ville étudiante internationale : forte communauté Erasmus, nombreuses filières en anglais

Un cadre idéal à la croisée des **universités** et du **pôle aéronautique de Toulouse-Blagnac**

4^{ème} ville de France avec plus de 500 000 habitants et 820 000 sur l'agglomération, Toulouse 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 Purpan bénéficie d'un emplacement stratégique. Proche du centre-ville de Toulouse, il offre un accès privilégié aux pôles économiques, notamment l'aéroport Toulouse-Blagnac et au CHU Purpan comptant plus de 2 000 étudiants. « Agora » offre un emplacement de choix, à moins de 15 min des pôles universitaires de Blagnac, qui accueille des étudiants principalement dans les domaines de la gestion, du commerce et de l'aéronautique. Au cœur du quartier des Arènes Romaines, haut lieu historique de Toulouse datant du I^{er} siècle de notre ère, « Agora » s'inscrit dans un cadre chargé d'histoire, alliant patrimoine et modernité.

Environnement immédiat

- Station de tramway « Ancely » au pied de la résidence
- À 500 m de l'amphithéâtre romain de Purpan-Ancely
- À 1 km du CHU Purpan et du pôle universitaire
- À 1,5 km du siège d'Airbus



Le tramway T1 desservant « Agora »

Accès



En tramway

- Arrêt « Ancély » de la ligne T1 au pied de la résidence



En bus

- Plusieurs arrêts à moins de 150 m



En avion

- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 3 km



En métro

- Future station de métro C « Blagnac » ligne C à 400 m



En voiture

- À 4 km de l'hypercentre de Toulouse



À vélo

- 3 stations de VélôToulouse à moins de 600 m

AGORA

Un écrin de verdure au cœur d'un environnement **urbain et dynamique**



La sélection Perl

136 studios

- Répartis du RdJ au 4^{ème} étage.
- Au cœur d'une résidence sécurisée, bénéficiant d'un jardin commun, et de locaux pour les deux roues.



Prestations

Aspect extérieur

- Toiture tuile en pente et toiture terrasse inaccessible
- Façades en briques de parement de teinte beige et enduit de teinte claire
- Éléments en retrait teinte moutarde dorée
- Menuiseries extérieures en aluminium teinte dorée et gris anthracite

Parties privatives

- Les pièces principales sont revêtues de sols souple en PVC
- Les pièces d'eau et la cuisine sont revêtues de sols souple en PVC
- Meuble vasque avec miroir, applique LED et sèche-serviettes
- Placard aménagé
- Chauffage individuel électrique

Parties communes

- Résidence sécurisée grâce à son système Vigik, visiophone et digicode.
- Le sol du hall d'entrée sera revêtu de carrelage en grès cérame
- Locaux vélos
- Espace commun paysager généreusement planté

Calendrier prévisionnel

3^{ème} trimestre 2025 : Démarrage des travaux

4^{ème} trimestre 2025 : Signature des actes notariés

3^{ème} 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 **sobre et contemporaine,** bordée d'espaces verts

Le projet immobilier

- Répartis en 2 bâtiments en R+4
- 136 appartements dans le bâtiment A, et 24 appartements en accession dans le bâtiment B
- Création d'espaces verts paysagers
- Un bureau d'accueil, une laverie Wash & Go, Life Place (cuisine partagée) et Work Place
- 1 commerce en RDC dans le bâtiment B
- Logements labélisés RE 2020
- Construction certifiée : Habitat Neuf Promotelec
- Architecte : Letellier Architectes

Les intervenants

- Promoteur
Nexity
- Usufructier-bailleur
3F Résidences
- Notaire
Maître Casteran (Blagnac)



Carte de marché

« Agora » - Nexity - 6 940 €/m² HPK

Livraison : 3T 2027 - 147-155 avenue des Arènes Romaines - 31000 Toulouse

1

« Alpha Student »

Situation : rue Tarfaya
Premium Promotion

Stock disponible :

60/ T1 : 7 020 €/m² HPK

2

« Six Avenue »

Situation : 6 avenue Paul Sejourné
Bouygues Immobilier

Stock disponible :

46/ T1 : 6 975€/m² HPK



Eléments financiers

Durée de démembrement	17 ans
Valeur économique de la nue-propriété	63 %
Valeur économique de l'usufruit	37 %

→ 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)	18,1 €
Taux d'occupation	100 %
Charges, travaux et taxes	23 %

→ Rendement brut de **3,13 %** soit :
18,1 € x 12 mois / 6 940 €
(prix moyen PP)

	PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ
Prix moyens m² hors parking		
Prix moyen habitable / m², hors parking	6 940 €	4 375 €
Budget moyen / typologie		
136 / studios de 18 à 24 m²	À partir de 114 k€	À partir de 72 k€

Informations importantes

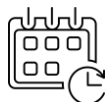
- Lots ULS
- Agrément obtenu
- PC purgé
- Rémunération du syndic à la charge du bailleur

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 technique

Périodique de l'immeuble tous les 4 ans

Estimations de valeur périodiques

Sous forme de fourchette de prix

Assistance pour les tâches administratives

Liées à la vie de votre investissement et des relations avec le bailleur-usufrUITIER 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