

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

DESTINATION **TOULOUSE**



RÉSIDENCE

Izaora

Izaora

TAGERIM
Immobilier & Patrimoine



Salle de bain aménagée



Séjour et cuisine équipée

RÉSIDENCE

Izaora

La résidence IZAORA propose à ses futurs résidents un environnement de qualité tout proche de la ligne B du métro, ainsi qu'un accès direct à la rocade et aux autoroutes. La proximité des bassins d'emplois et notamment d'Aéroconstellation, parc d'activités qui accueille la chaîne de montage de l'Airbus A380, et la diversité de ses commerces et services de proximité en font un lieu de vie pratique et agréable. Desservi par les transports en commun toulousains, à 15 minutes de la place du Capitole, cet élégant programme propose une architecture à la fois moderne par ses lignes épurées et traditionnelle par le choix des matériaux utilisés.

Côté confort et fonctionnalité, les équipements et finitions de chaque logement (cuisine équipée, placards intégrés, salle de bain aménagée...)*, sont révélateurs de la qualité de cette résidence prête à vivre.

Les appartements profitent de beaux volumes et d'une excellente luminosité grâce aux baies vitrées prolongées d'une terrasse ou d'un vaste balcon.

L'enceinte clôturée et le portail télécommandé de la résidence viennent conforter l'agréable sentiment de sérénité qui règne à la résidence IZAORA.



* Prestations pack investisseur



Toulouse

DESTINATION TOULOUSE



Toulouse, 4^{ème} ville de France, s'affirme comme l'une des métropoles les plus actives du Sud de l'Europe.

Ville universitaire et internationale, elle recense 110 000 étudiants vibrant au rythme du rugby et des fêtes nocturnes.

Si de ses terrasses et de ses rues animées se dégage une atmosphère singulière, Toulouse n'en est pas moins dotée d'une vitalité économique exceptionnelle.

Fief européen de l'industrie aéronautique et spatiale, elle ne cesse de s'enrichir de nouveaux pôles de compétences (Electronique, industrie de la santé, biotechnologies...).

Modèle de réussite économique, la ville rose doit en partie son succès au dynamisme de ses entreprises et à la qualité d'enseignement de ses universités et grandes écoles.

Vantée pour son art de vivre, ses hauts lieux de culture et de spectacle, Toulouse propose un cadre de vie sans équivalent.

C'est une ville où il fait bon vivre et travailler, une ville que l'on chante et célèbre... Ô Toulouse !

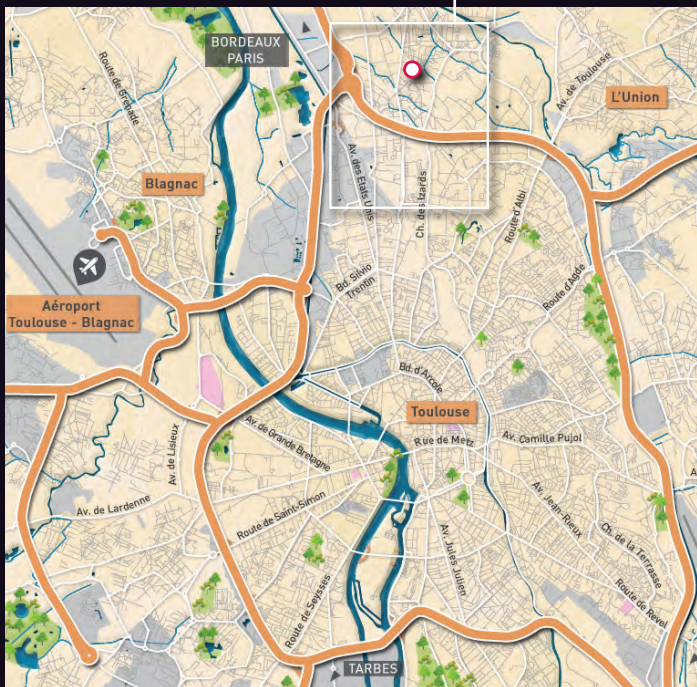
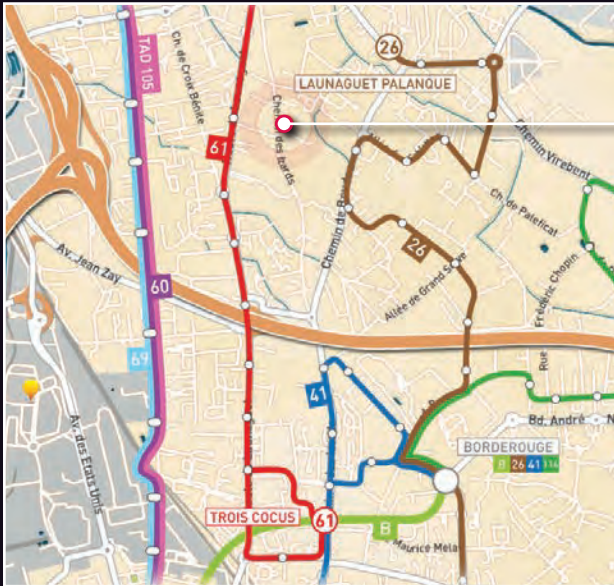


Librairie Média 31

Cho. Caba. 31

DESTINATION TOULOUSE

- Capitale européenne de l'industrie aéronautique et spatiale.
- 4^{ème} métropole française, le Grand Toulouse compte près de 700 000 habitants.
- Première ville universitaire de province avec 115 000 étudiants.
- Forte de pôles de compétences générateurs d'emplois (aérospatiale, chimie,...) et d'un afflux de population soutenue : 7 000 nouveaux arrivants par an.
- Une douceur de vivre avérée, à 150 Kms de la mer Méditerranée et de la chaîne des Pyrénées.



- La résidence IZAORA s'inscrit dans un quartier résidentiel en pleine expansion de la ville rose.
- A 5 minutes d'importants bassins d'emploi : Parcs d'activités de la Glacière, Sesquières, Fondeyre ... avec notamment le M.I.N (Marché d'Intérêt National de Toulouse).
- Desserte de bus performante structurée autour de 4 lignes avec une connexion à la ligne B du métro toulousain.
- Labellisée BBC (Bâtiment Basse Consommation), la résidence IZAORA bénéficie d'une consommation d'énergie réduite gage de valorisation du capital et de pérennité de la location.
- La résidence IZAORA avec le ton clair de ses façades et ses parements rouge brique s'intègre harmonieusement dans son environnement. Elle comprend 33 logements répartis sur un rez-de-jardin et 3 étages avec des places de parking en sous-sol.



LES ATOUTS DU PROGRAMME

EN RÉSUMÉ SUR TOULOUSE :

- Capitale de la région Midi-Pyrénées.
- Agglomération de 750 000 habitants du département de Haute-Garonne (31) classée Grande Métropole de zone B1.
- Forte de pôles de compétences générateurs d'emplois et d'un afflux de population soutenu, la Ville Rose poursuit son ascension.
- Située à 2 heures de la côte Méditerranéenne et des Pyrénées.
- Classée 4^{ème} métropole française.
- Toulouse : ville ayant la plus forte croissance démographique de France.
- A l'échelon européen, Toulouse figure en 2^{ème} pôle position des villes les plus attrayantes d'Europe et parmi les 20 les plus créatrices d'emplois.
- Classée au Top 5 des villes étudiantes avec près de 120 000 étudiants.



IZAORA
B.B.C.

31
TOULOUSE

LES ATOUTS DU PROGRAMME



LES ATOUTS EN 10 POINTS CLÉS

■ ATOUT 1 : LA PIERRE, VALEUR REFUGE N°1

L'étude Opinon Way - L'Express du 9 novembre 2011 positionne l'immobilier en position N°1 des valeurs financières de refuge.

■ ATOUT 2 : UNE AIRE URBAINE EUROPÉENNE

Dopée par une économie diversifiée sur des secteurs technologiques de pointe, Toulouse est classée 4^{ème} Ville de France en Produit Intérieur Brut.

Pôle de recherche de niveau européen, 2^{ème} centre universitaire après Paris, la métropole régionale accueille des sièges sociaux prestigieux, des institutions et des acteurs culturels de niveau national et internationale.

■ ATOUT 3 : LA LIGNE GRANDE VITESSE LGV 2020

Pour une liaison grande vitesse entre Paris et Toulouse en 3 H. Le 2 janvier 2012, Nathalie Kosciusko-Morizet, ministre des Transports, confirme l'extension de ligne à grande vitesse de Bordeaux vers l'Espagne et vers Toulouse.

■ ATOUT 4 : DESTINATION MER OU MONTAGNE

A 1H30 des plages méditerranéennes ... ou des Pyrénées.

■ ATOUT 5 : DES LOCATAIRES EN NOMBRE CROISSANT

+13% d'actifs supplémentaires attendus à horizon 2030.

■ ATOUT 6 : CHEMIN DES IZARDS, LE BON PLAN

Coulée verte résidentielle de Toulouse, paradis des familles toulousaines : pour une qualité de vie recherchée.

■ ATOUT 7 : LE RÉSEAU TISSEO permet d'accéder au métro de Toulouse en 10 minutes.

Accès piéton immédiat depuis la résidence.

■ ATOUT 8 : UN EMPLACEMENT QUALITATIF

A proximité de toutes commodités de vie, commerces, écoles, santé, transports et services.

■ ATOUT 9 : IZAORA, UN PROGRAMME BBC

Pour une optimisation de la consommation énergétique, gage de confort pour les résidents et valorisation patrimoniale à terme.

■ ATOUT 10 : L'EXPÉRIENCE LOCATIVE LOCALE FORTE DU GROUPE TAGERIM

L'estimation de nos loyers se fonde sur notre savoir-faire d'administrateur de biens local depuis 1985. La population de locataires observe les mêmes exigences que les accédants à la propriété. L'attractivité du loyer sera l'élément déterminant d'un investissement pérenne. Cf Agence TAGERIM OZENNE et TAGERIM JEAN RIEUX.



IZAORA
B.B.C.

31
TOULOUSE

L'ÉCONOMIE LOCALE : QUELS EMPLOIS POUR QUELS LOCATAIRES/PROPRIÉTAIRES

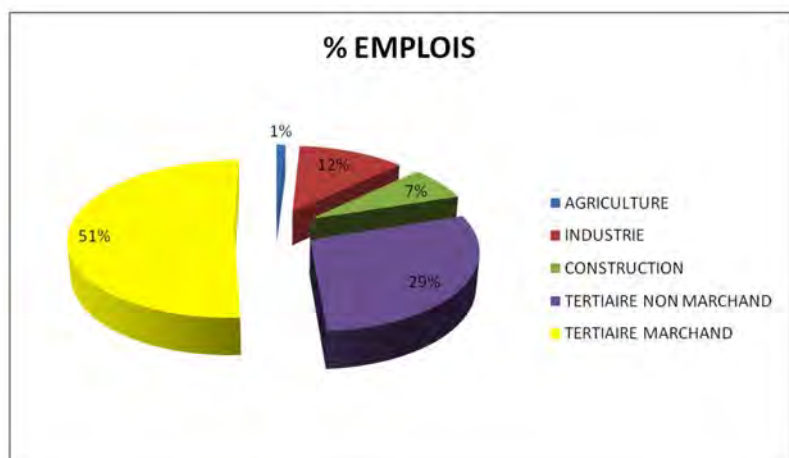
Toulouse s'ancre au cœur de la 4^{ème} aire urbaine pour son produit intérieur brut : 30 Milliards d'Euros (Source Express du 06 Juillet 2011).

L'emploi repose à 90% sur l'Industrie et le secteur Tertiaire :

	INDUSTRIE	TERTIAIRE	CONSTRUCTION	AGRICULTURE
TOULOUSE	12%	80%	7%	0.9%
MOYENNE NATIONALE	18,3%	71.5%	6.1%	4.1%

L'EMPLOI A TOULOUSE :

- > 594 000 Actifs
- > 546 000 Salariés
- > 48 000 Non Salariés





TOP 30 DE L'EMPLOI A TOULOUSE

ENTREPRISE	DOMAINE D'ACTIVITÉ	
AERONAUTIQUE ET ESPACE : 10 000 EMPLOIS		
EADS ASTRIUM TOULOUSE	LEADER MONDIAL DE L'AERONAUTIQUE SATELLITES D'OBSERVATION CA : 454 Milliards d'€ 2 500 SALARIES	
AEROLIA	ASSEMBLAGE DES POINTES D'AVION CA : 800 M€ 2 200 SALARIES En 2014 : 2 600 SALARIES	
AIRBUS	CONCEPTION ET ASSEMBLAGE A 380 CA : 29 Milliards d'€ 17 700 SALARIES	
THALES ALENIA SPACE	FABRICATION DE SYSTEMES SATELLITAIRES SANTE : 250 salariés CA : 1.5 Milliards d'€ 2 500 SALARIES	
CONTINENTAL AUTOMOTIVE TOULOUSE	CONSTRUCTION AUTOMOBILE 2 000 SALARIES	
CNES	CENTRE NATIONALE D'ETUDES SPATIALES 1 900 SALARIES	
DAHER TOULOUSE	EQUIPEMENTIER AERONAUTIQUE - AUTOMOBILE - NUCLEAIRE - ARMEMENT 600 SALARIES CA : 550 M€	
DELAIR-TECH	CONCEPTION DE DRONES AERIENS 280 salariés	



TOP 30 DE L'EMPLOI A TOULOUSE

ENTREPRISE	DOMAINE D'ACTIVITÉ	
INFORMATIQUE : 6 000 EMPLOIS		
ATOS ORIGIN	CONSEIL INFORMATIQUE - INFOGERANCE CA : 8.7 Milliards d'€ 14 000 SALARIES EN FRANCE	
CAP GEMINI	SERVICE INFORMATIQUE - INFOGERANCES	
IBM	MATERIEL – LOGICIELS INFORMATIQUES CA : 161 Milliards d'€ 8 000 SALARIES EN FRANCE	
UNILOG	CONSEIL INFORMATIQUE - INTEGRATION DE SYSTEMES CA : 4.4 Milliards d'€ 9 000 SALARIES EN FRANCE	
SECTEUR TERTIAIRE : 15 000 EMPLOIS		
SNCF TOULOUSE	TRANSPORT FERROVIAIRE 4 000 SALARIES	
GROUPE FRANCE TELECOM TOULOUSE	TELECOMMUNICATIONS 2 800 SALARIES	
AIR FRANCE	TRANSPORT AERIEN 2 500 SALARIES	
TISSEO	TRANSPORT URBAIN 2 400 SALARIES	
EDF TOULOUSE	ELECTRICITE 2 300 SALARIES	



TOP 30 DE L'EMPLOI A TOULOUSE

ENTREPRISE

DOMAINE D'ACTIVITÉ

SECTEUR TERTIAIRE : 15 000 EMPLOIS

ESPACE
COMPANS CAFFARELLI

200 000 M² DE BUREAUX
5 000 EMPLOIS
40 COMMERCES
1 HOTEL
1 CENTRE DE CONGRES
LA CITE ADMINSTRATIVE



GROUPE LA POSTE

COURRIER - LOGISTIQUE
35 BUREAUX TOULOUSAINS
EFFECTIF : 400 SALARIES



AEROPORT
TOULOUSE BLAGNAC

AEROPORT - COMMERCES
3 500 SALARIES



HYPERMARCHÉ SUPER U
FONBEAUZARD

DISTRIBUTION : 35 salariés



NOUVELLES TECHNOLOGIES : 12 000 EMPLOIS

LABORATOIRES
PIERRE FABRE

BIOTECHNOLOGIES - ONCOLOGIE
CA : 1.8 MILLIARDS D'€
10 000 SALARIES



THE BIOTECH
QUALITY GROUP

RECHERCHE BIOTECHNOLOGIQUE
CA : 1.5 M€
22 SALARIES



VEOLIA MIDI PYRENEES

EAU - ENERGIE - TRANSPORTS
CA : 81.5 M€
SALARIES : 519



CANCEROPOLE

RECHERCHE MEDICALE





TOP 30 DE L'EMPLOI A TOULOUSE

ENTREPRISE

DOMAINE D'ACTIVITÉ

FINANCES ET ASSURANCES : 14 000 EMPLOIS

AXA
BANQUE COURTOIS
CAISSE D'EPARGNE
AG2R
MUTUELLE DU REMPART



COMMERCE : CENTRES COMMERCIAUX & GRANDE DISTRIBUTION : 6 000 EMPLOIS

600 BOUTIQUES :
CC GRAND PORTET
CC LABEGE 2
CC CARREFOUR PURPAN
CC ESPACE GRAMONT
CC BLAGNAC
CC BASSO CAMBO
VILLAGE DE MARQUES
NAILLOUX



ADMINISTRATION TOULOUSAINE : 1 0 000 FONCTIONNAIRES

7 650 AGENTS MUNICIPAUX
2 580 AGENTS COMMUNAUTAIRES



TOURISME

5 MILLIONS DE TOURISTES ANNUELS

- La Cité de l'Espace : 1^{er} site touristique avec 270 000 visites/an

En projets :

- CITE DES SCIENCES
- CENTRE CULTUREL LA GRAVE



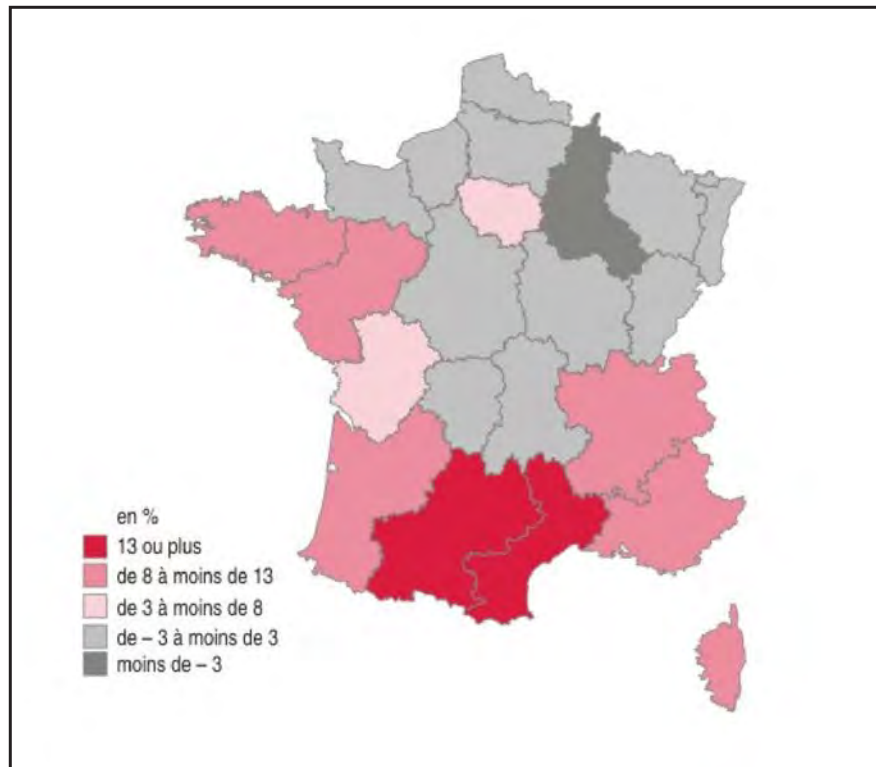
IZAORA
B.B.C.31
TOULOUSE

UN FLUX MIGRATOIRE POSITIF A HORIZON 2030 : +13% d'actifs minimum attendus à Toulouse

Une croissance significative dans l'ouest (1)

Selon une étude de l'Insee à l'horizon 2030 la population active en métropole enregistrerait une croissance significative dans dix régions : dans le Sud et l'Ouest de la métropole, ainsi qu'en Île-de-France.

Carte - Évolution de la population active par région entre 2010 et 2030 (en %)



IZAORA
B.B.C.31
TOULOUSE

L'ENSEIGNEMENT : 120 000 étudiants et 5000 chercheurs

Universités, facultés de médecine, écoles de commerces et écoles d'ingénieurs se côtoient à Toulouse et rassemblent près de 120.000 étudiants.

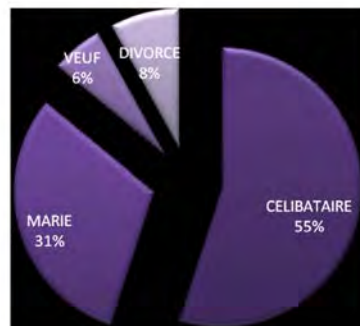
Ce chiffre hisse Toulouse au rang de 2^{ème} capitale étudiante française.

- > 1 IUT : 4 Universités
- > 20 Grandes Ecoles (ICAM, INSA, ESAP, ENAC, ENSICA, ENSAT ...)
- > Université des Sciences Sociales
- > Université des Lettres
- > Université des Sciences de la vie

LA CIBLE LOCATIVE : Segmentation démographique et sociologique (INSEE)

1. ACCROISSEMENT DES PETITS MENAGES :

- 69% des foyers se composent de célibataires, veufs ou divorcés.
- La part des petits ménages domine d'où un besoin accru de T2





IZAORA
B.B.C.

31
TOULOUSE

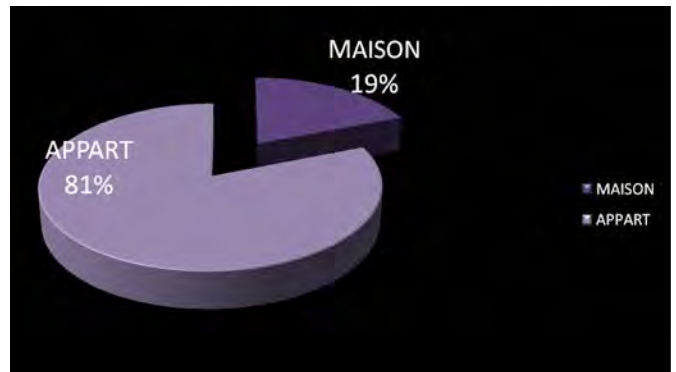
LA CIBLE LOCATIVE :

Segmentation démographique et sociologique (INSEE)

2. TYPOLOGIE DE LOGEMENTS :

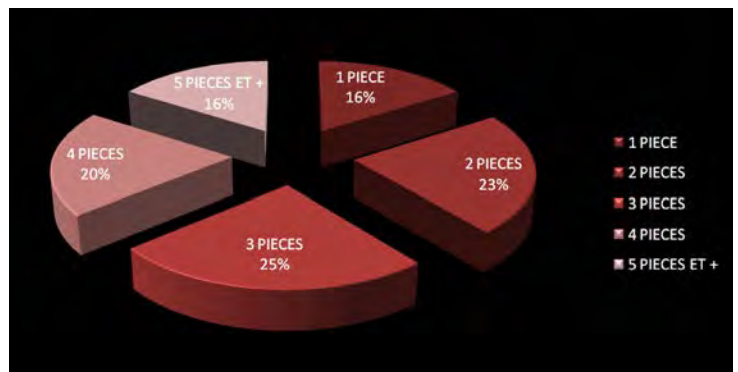
les appartements plébiscités

Selon le Programme Local d'Habitat (PLH), le développement du logement se concentre sur la construction de co-propriétés représentant 81% du parc immobilier.



3. LOGEMENTS DE TAILLE MOYENNE EN MAJORITE :

La moitié des logements sur Toulouse comprennent 2 à 3 pièces.



4. UNE FORTE PROPORTION DE RESIDENCES PRINCIPALES

Une forte proportion de résidences principales s'explique par une économie active en forte croissance.

Nombre total de logements : 247 885





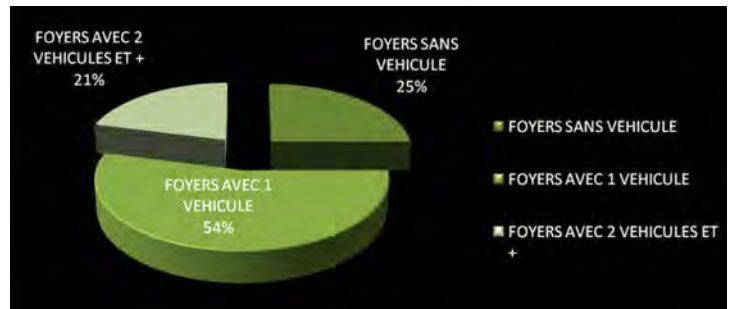
IZAORA
B.B.C.

31
TOULOUSE

LA CIBLE LOCATIVE : Segmentation démographique et sociologique (INSEE)

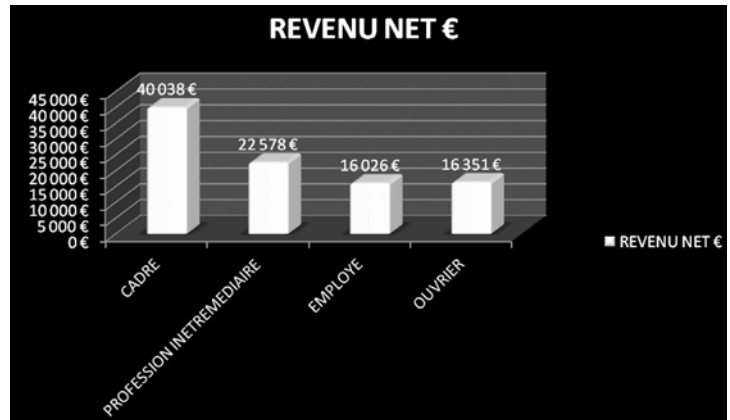
5. EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MÉNAGES : 1 logement sur 2 est équipé d'un véhicule

- L'excellente desserte Métro et Bus rationalise les dépenses automobiles.
- Ménages possédant au moins 1 véhicule : 134 345.
- Logement total : 247 885.



6. REVENUS ET NIVEAUX DE VIE A TOULOUSE :

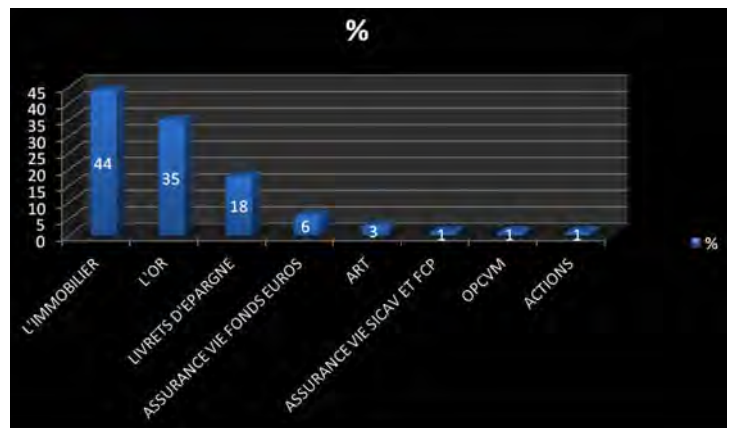
- Nombre de foyers fiscaux : 254 029
- Revenu net imposable moyen par foyer : **38 157 €**
- Impôt annuel moyen par foyer : 5 477 €



7. LA PIERRE, VALEUR FINANCIERE DE REFUGE :

L'immobilier est classé en tête des placements avec 44% d'opinions favorables.

Etude OPINION WAY
L'EXPRESS N°3149 du 9 Novembre 2011





IZAORA
B.B.C.

31
TOULOUSE

LE PÔLE LOCATIF DÉDIÉ AU NEUF

Le Groupe TAGERIM a conçu pour une clientèle d'investisseurs soucieux du service, un **PÔLE LOCATIF SPÉCIFIQUEMENT DÉDIÉ à la mise en location et à la gestion des logements neufs construits par le Groupe.**

3 mois avant la livraison des logements, un **logement témoin** est mis à disposition de l'équipe commerciale en charge de la location.

À l'issue d'une période d'un an, la résidence est confiée à l'agence TAGERIM de proximité.

Actions de communication accompagnant la mise en location des biens immobiliers neufs :

- Mise en ligne sur notre site internet et sur différents portails immobiliers (paruvendu.fr, logic-immo.com...)
- Affichage,
- Distribution de tracts,
- insertions publicitaire,
- Organisation de journées portes ouvertes...



Exemple de panneau 4x3 m
mis en place sur chacun résidence achevée.



Exemple de tract publicitaire



IZAORA
B.B.C.

31
TOULOUSE

POSITIONNEMENT DU PRIX

• Les valeurs ci-dessus citées en Immobilier Neuf se réfèrent à des programmes situés en périphérie immédiate à IZAORA.

• Valeur de l'Immobilier Ancien (appartements années 60) : 2 680 €/m²

L'immobilier a progressé de +6.78% en 2011.

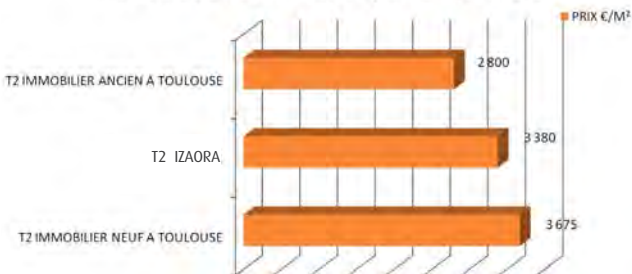
• Valeur du T2 Immobilier Neuf IZAORA : 3 480 €/m²

• Valeur du T3 Immobilier Neuf IZAORA : 3 200 €/m²

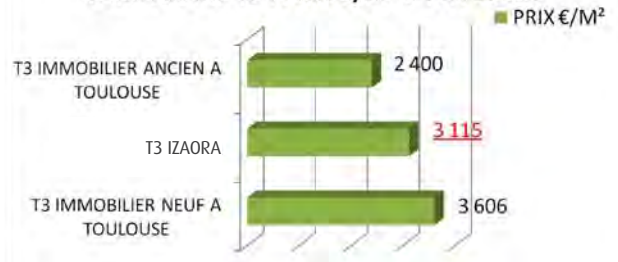
• IZAORA BBC se situe dans la fourchette médiane de prix : 11% en-dessous du prix de l'immobilier neuf local.

• IZAORA BBC se situe à + 20% au-dessus de l'Immobilier Ancien local des années 60.

COMPARATIF T2 : PRIX €/M² à TVA 19.6%



COMPARATIF T3 : PRIX €/M² à TVA 19.6%



POSITIONNEMENT DES LOYERS

Cf Grille de loyers

Le marché locatif local à TOULOUSE se positionne à 11,2 €/m².

Fort de son expérience locative, le Groupe TAGERIM propose une estimation des loyers variant de :

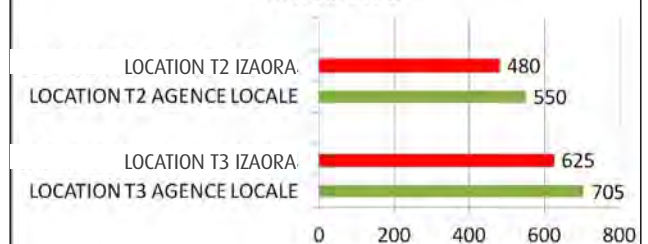
- 9.6 €/m² pour les T3 incluant les emplacements parkings
- à 11.5 €/m² pour les T2 incluant l'emplacement parking.

Une estimation prudente des loyers implique :

--> un turn-over réduit de 50%

--> une rentabilité effective.

LOYERS EN €





IZAORA
B.B.C.

31
TOULOUSE

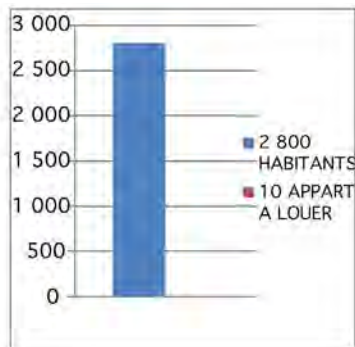
PRESSIION LOCATIVE ET PRESSIION A L'ACHAT

L'étude suivante est réalisée pour évaluer la location et la vente sur :

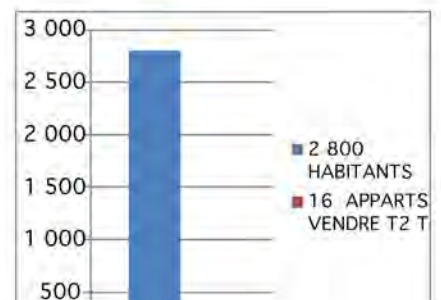
- Le nombre d'appartements de type T2
- Le nombre d'appartements de type T3
- Le ratio entre le nombre de logements à louer et le nombre d'habitants fournit un indicateur quantifiable de « pression » : il y a pression locative ou pression à l'achat si le résultat est inférieur à 1%.
- Cet indicateur doit être lu dans le cadre d'une agglomération de plus de 700 000 habitants.

Sources : SELOGER et EXPLORIMMONEUF

INDICE DE PRESSIION
LOCATIVE
 $10/2\ 800 = 0,35\ \%$



INDICE DE PRESSIION
A L'ACHAT
 $16/2\ 800 = 0,57\ \%$



SOURCES :

Insee 2011 ; CCI Toulouse Midi-Pyrénées ; SE LOGER ; LogicImmo ; ExplorimmoNeuf ; Tagerim Gestion ; OCTOBRE 2012.

LES PRESTATIONS

PRESTATIONS DE LA RÉSIDENCE

- Places de parking extérieures et en sous-sol.
- Portail d'entrée à ouverture automatique par télécommande.
- Ascenseur desservant tous les niveaux de la résidence.
- Entrée de la résidence équipée d'une platine interphone avec digicode.
- Espaces verts communs paysagers agrémentés de massifs de plantes et d'arbustes variés avec arrosage automatique intégré.

PRESTATIONS DES LOGEMENTS

- Carrelage en grès émaillé et plinthes assorties dans toutes les pièces.
- Placards entièrement équipés de penderies et étagères.
- Porte d'entrée des logements à âme pleine équipée d'une serrure de sûreté 3 points et d'une poignée en laiton. Seuil à la «Suisse».
- Menuiseries extérieures en PVC avec double-vitrage isolant. Occultation des ouvertures par volets roulants PVC.
- Chauffage par radiateurs basse température alimentés par des chaudières gaz individuelles à condensation.**
- 2 prises TV, antenne TV permettant la réception des chaînes TNT.
- Ventilation générale et permanente du logement par grilles d'entrée d'air dans les menuiseries extérieures.
- VMC dans les cuisines, salles de bains et WC par bouches autoréglables.
- Eau chaude produite par chaudières individuelles gaz à condensation.**

IZAORA
B.B.C.

31
TOULOUSE

LA VILLE ET LE SITE 

LE QUARTIER, LE SITE dans TOULOUSE

La résidence IZAORA est située au Nord de la commune de TOULOUSE, partie limitrophe avec les communes d'Aucamville, Launaguet, et L'Union.

RÉSIDENTIE IZAORA



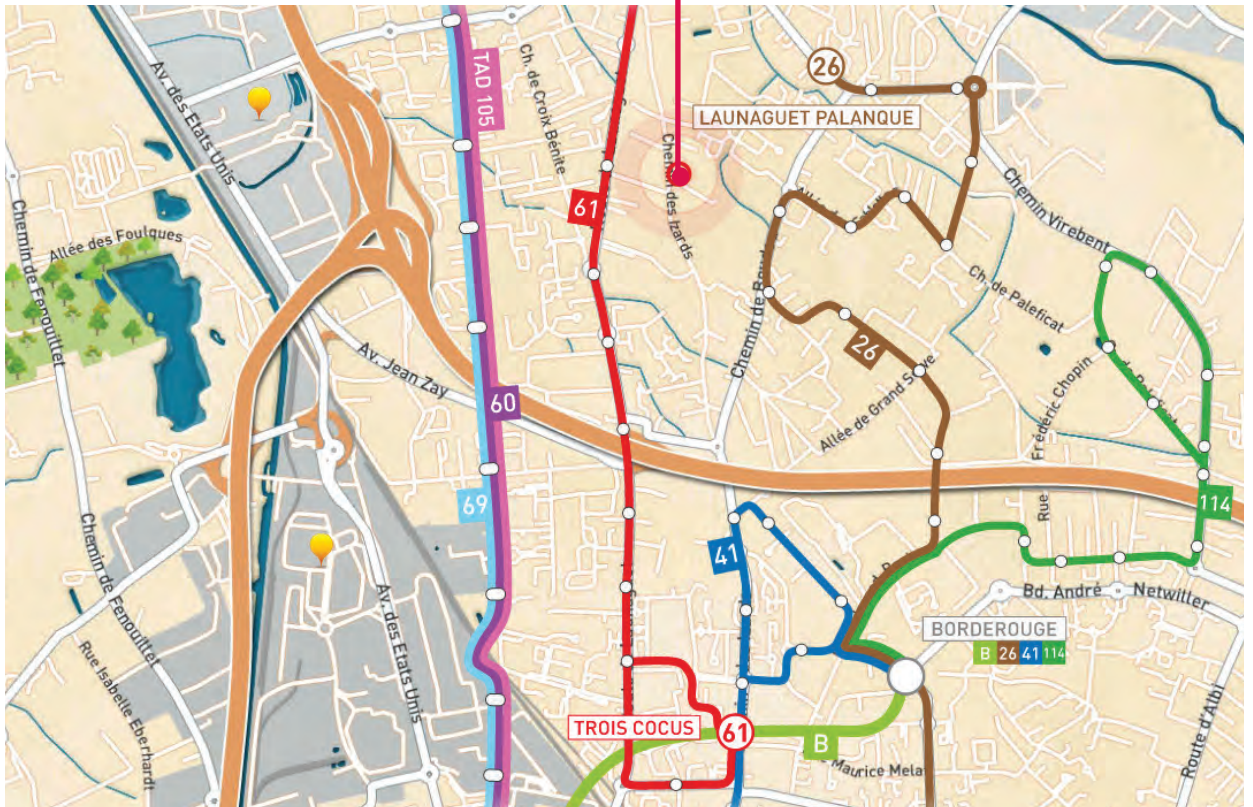
IZAORA
B.B.C.

31
TOULOUSE

LES TRANSPORTS : BUS ET MÉTRO À PROXIMITÉ

- **L'accès autoroutier** : Du Chemin des Izards, l'accès à la Rocade est immédiat
- **2 Lignes de Bus desservent IZAORA** : Les lignes 61 et 26, accessibles à pied en 10 minutes
- **Proximité de la ligne B du métro** : A 5 minutes via les lignes 61 et 26 du réseau de bus
- **La gare Toulouse Matabiau** : à 15 minutes (10 kms) de la résidence
- **L'aéroport de Toulouse-Blagnac** : à 20 minutes (11 kms) de la résidence

RÉSIDENTE IZAORA



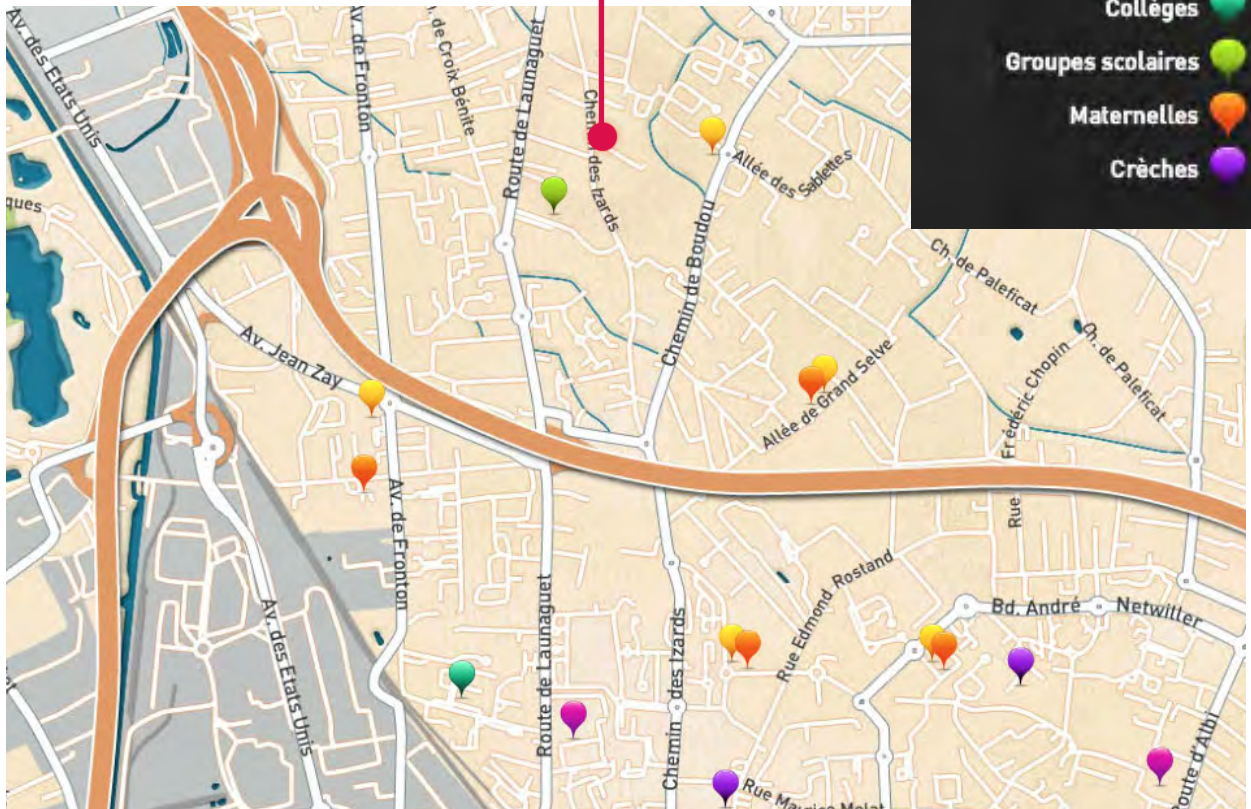
L'ÉDUCATION DANS LE QUARTIER

A PROXIMITÉ de la résidence :







- 4 écoles maternelles
- 5 écoles primaires
- 2 crèches
- 2 lycées
- 1 collège



RÉSIDENCE IZAORA



Légende :

- Elémentaires 
- Lycées 
- Collèges 
- Groupes scolaires 
- Maternelles 
- Crèches 

IZAORA
B.B.C.





31
TOULOUSE

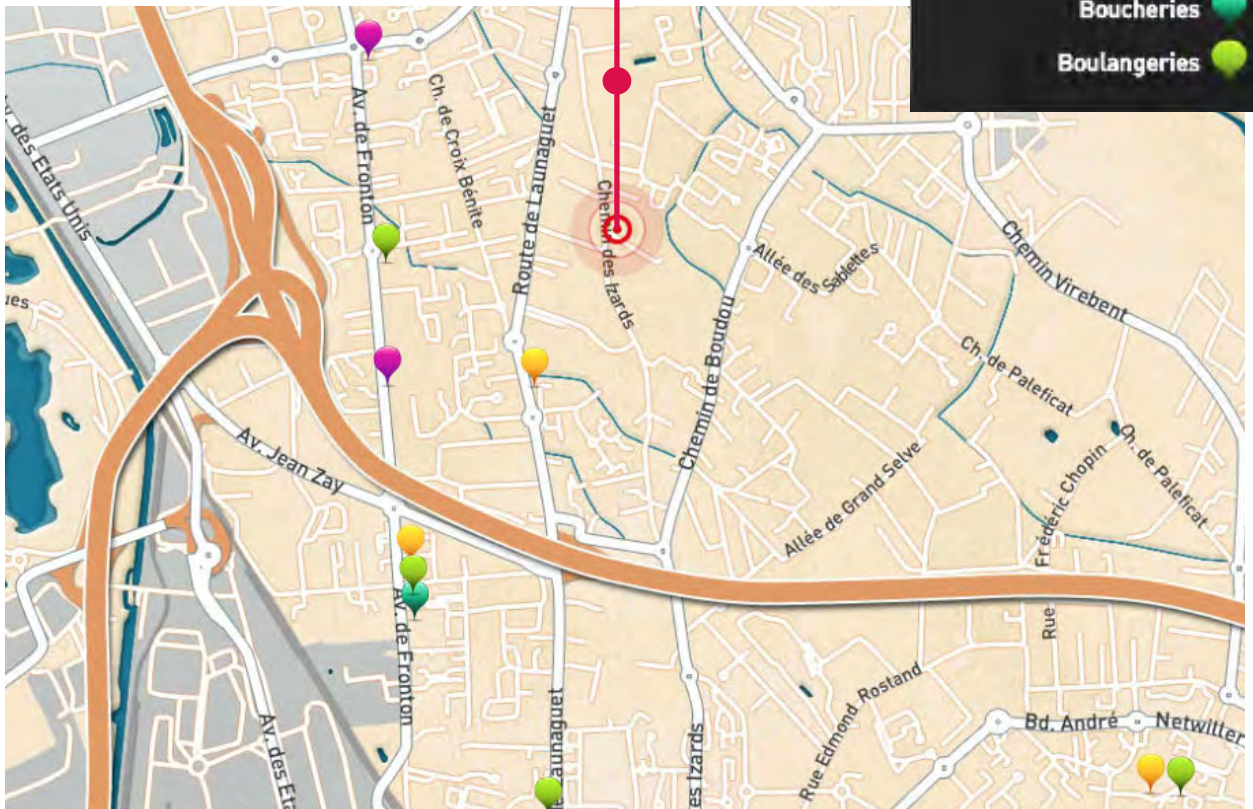
LES COMMERCES ET SERVICES



RÉSIDENCE IZAORA

Légende :

- Tabac - Presse 
- Alimentation 
- Boucheries 
- Boulangeries 



IZAORA
B.B.C.

31
TOULOUSE

LA VILLE ET LE SITE



VUES DU FONCIER...



TAGERIM
Immobilier & Patrimoine