



À CASTELNAUDARY

ESTEL 



**CARLE**immobilier

Construire est un acte

## RESPONSABLE

// Le Groupe CARLE a été fondé en 2003 avec la conviction que construire est un acte responsable.

Fort de son expérience dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, et du logement neuf en général, nous avons souhaité avec Guillaume CARLE diversifier l'activité du groupe vers des projets de restauration. Ce processus permet la reconstruction de la ville sur la ville sans nouvelle artificialisation des sols et surtout de réemployer le bâti existant afin de lui donner une seconde vie.

Cette démarche nous semble en parfaite adéquation avec les problématiques actuelles du logement, et de celles de l'expansion des villes en général, et ouvre de nouveaux horizons sur notre métier ainsi que sur les produits que nous pourrions proposer à nos clients.

Nos statuts d'ingénieurs en génie civil, notre goût pour les réalisations innovantes et qualitatives, ainsi que notre conscience de l'impact durable d'une construction sur son environnement immédiat, nous ont amené à toujours placer la qualité de vie au centre de nos réalisations.

Appuyés par une équipe composée d'experts et possédant toutes et tous de fortes valeurs humaines, nous sommes fiers de porter notre développement et nos valeurs sur le sud-ouest du territoire, à travers nos agences de Toulouse et Bordeaux, et de déployer ainsi notre offre diverse de produits.

//

Philippe BERTRAND

EMPREINTE CULTURELLE

# CASTELNAUDARY, UNE COMMUNE URBAINE ENTOURÉE DE NATURE



**C**astelnaudary, ville de 12 187 habitants, est située entre Toulouse et le littoral méditerranéen, dans le département de l'Aude en Occitanie.

Elle se situe proche de Toulouse, très accessible par l'autoroute, ainsi que de la mer et de la montagne. Connue pour son cassoulet, elle s'en proclame la capitale mondiale et le célèbre chaque année en août.

Castelnaudary est le parfait mélange entre une ville calme et tout de même festive. On y trouve de nombreux services de proximité comme des clubs de sport, un cinéma et un théâtre, des établissements d'enseignement et de santé, ainsi que tous les commerces du quotidien.



**ESTELA**  
CASTELNAUDARY

## POINTS FORTS DE LA VILLE



12 187 HABITANTS



ENTRE TOULOUSE ET  
LE LITTORAL  
MÉDITERRANÉEN



SITES TOURISTIQUES  
NOMBREUX



LE CANAL DU MIDI  
AU CŒUR DE LA VILLE

## LE CANAL DU MIDI, LE FIL CONDUCTEUR DE CASTELNAUDARY

La nature est omniprésente avec plusieurs parcs ainsi que le Canal du Midi : construit entre 1666 et 1681, il retrouve aujourd'hui animation et renommée depuis son classement en 1997 à l'inventaire du patrimoine de l'humanité, par l'Unesco.

En arrivant du petit port en passant le Pont Vieux, s'ouvre le Grand Bassin qui nous amène jusqu'au Pont Saint Roch pour arriver vers les écluses, qui offrent un point de vue admirable sur la ville.

Aujourd'hui sillonné par des bateaux de plaisance, il s'ouvre au tourisme international, qui décerne au Port Chaurien, cette année encore, le label PAVILLON BLEU, illustration d'une magnifique reconversion.

## UN TERRITOIRE AU CŒUR DE L'OCCITANIE

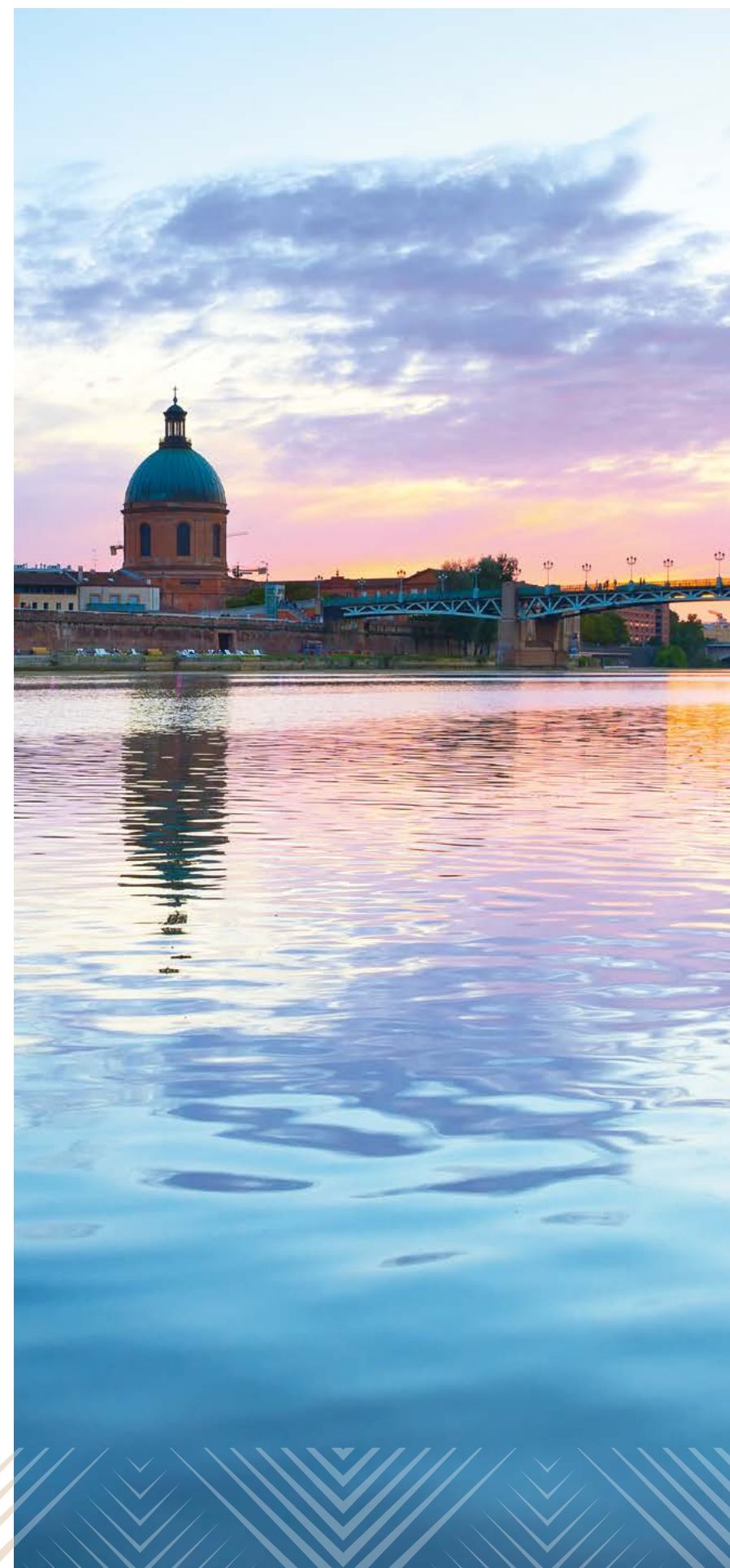
Castelnaudary est située sur un « territoire d'industries », au cœur de l'Occitanie. Son attractivité et son positionnement stratégique, à proximité de Toulouse et desservie par l'autoroute A61, incitent de nombreuses entreprises à s'y installer : industries, commerces, immobilier, prestataires de services, métiers de bouche, concessions...

On y trouve tout particulièrement le Parc Régional d'Activités Économiques dit « PRAE » qui est implanté en sortie d'autoroute. Ce parc d'activités de 130 hectares est dédié à la logistique, à l'agroalimentaire et aux services. C'est un puissant outil de développement économique porté par la Région

OCCITANIE et la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois (3CLA).

L'implantation de la SOCAMIL, centrale d'achat du groupe LECLERC, confirme le caractère visionnaire du PRAE, et incite d'autres entreprises à le rejoindre.

Il s'agit là d'un investissement gagnant-gagnant : au total, on compte 2 410 entreprises dont 2 039 sièges et 371 établissements. Selon l'indice de dynamisme de Castelnaudary, qui est un indicateur de performances des entreprises, on constate que ces dernières sont pérennes.



## DANS LE RAYON D'ATTRACTION DE TOULOUSE

4<sup>ème</sup> ville de France, Toulouse, ville en plein essor est le 1<sup>er</sup> pôle aéronautique mondial et de nombreuses entreprises de renom y sont implantées. Elle séduit par sa qualité de vie, son attractivité économique et touristique.

En pleine mutation, Toulouse accueille depuis le printemps 2022 le téléphérique Urbain Sud qui relie en 10 minutes l'Oncopole à l'université Paul Sabatier en passant par le CHU Rangueil. La troisième ligne de métro reliant les deux pôles économiques de Colomiers et Labège verra le jour d'ici 2028 puis la ligne à grande vitesse (LGV) qui situera la ville rose à seulement 3h10 de Paris.

Ces projets affirment l'ambition de la ville à devenir une métropole européenne et mondiale.



EMPREINTE GÉOGRAPHIQUE



## UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE OPTIMALE

Situé dans un quartier pavillonnaire, le site se trouve proche du centre hospitalier Jean-Pierre Cassabel et du grand bassin de Castelnaudary.

On y trouve aussi plusieurs services de proximité aux alentours tels que clinique vétérinaire, pharmacie, collège, musée, ou encore des grandes surfaces. Le centre-ville de Castelnaudary se trouve à 1 km du site, facilement accessible par la grande avenue Monseigneur de Langle et desservi par une ligne de bus.



Nombreux services et commerces de proximité



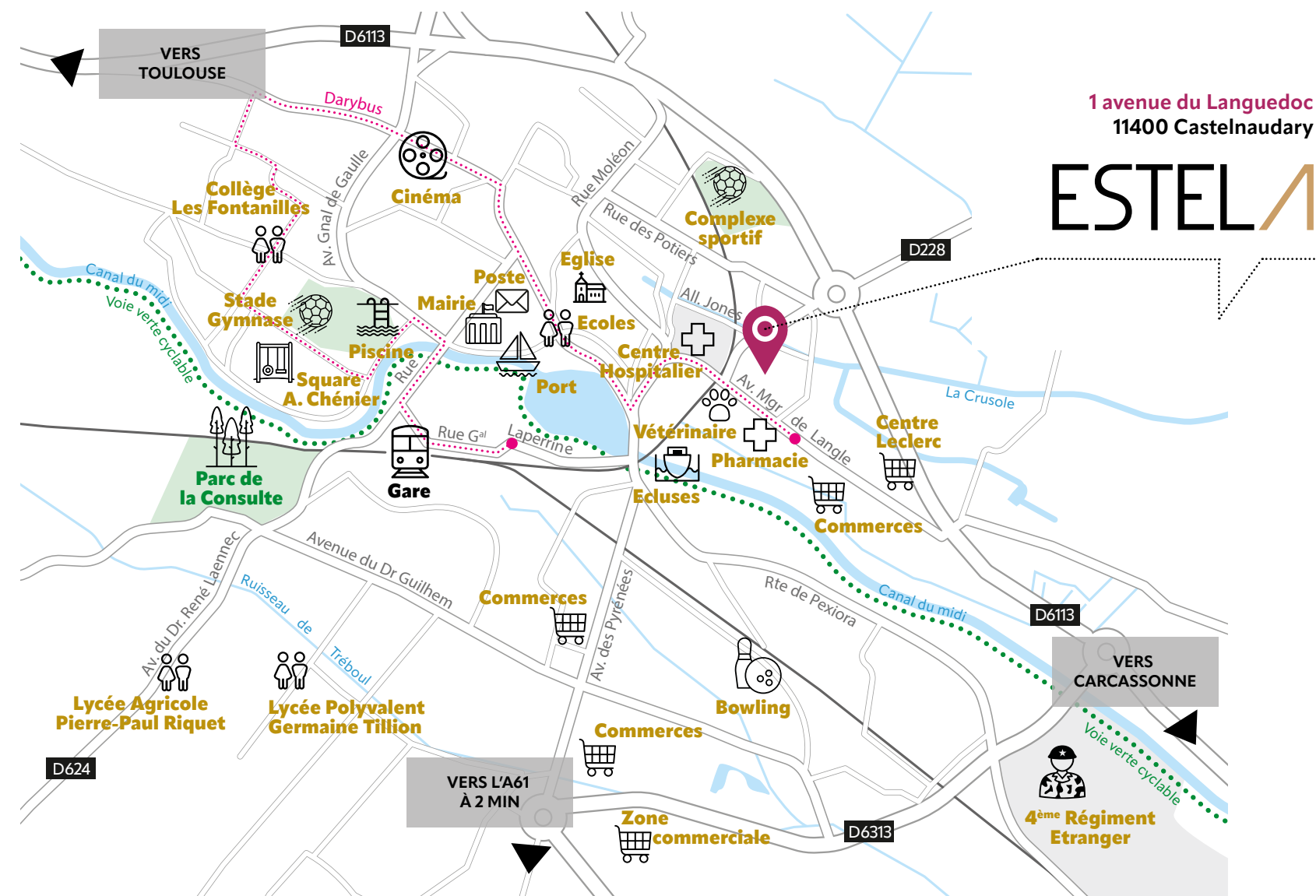
Ligne de bus DARYBUS navette centre-ville à 200 m



Centre-ville de Castelnaudary À 1 KM SEULEMENT



Toulouse À 30 MIN



### AUTOUR DE LA RÉSIDENCE



#### ENSEIGNEMENT & ÉDUCATION

École élémentaire	à 750 m
Collège	à 800 m
Lycée polyvalent	à 2,2 km
Crèche	à 3,4 km



#### COMMERCES & SERVICES

Centre hospitalier	à 200 m
Clinique vétérinaire	à 200 m
Pharmacie	à 900 m
Supermarché	à 1 km
Poste / Mairie	à 1,2 km
Gare	à 1,5 km



#### LOISIRS

Gymnase municipal	à 1,7 km
Port de plaisance	à 2 km
Complexe sportif	à 2,1 km
Square André Chenier	à 2,2 km
Piscine municipale	à 2,3 km

## 56 LOGEMENTS DU T1 AU T3 avec jardins et terrasses



Respect des  
réglementations  
thermiques



Un panorama  
dégagé et ouvert  
sur l'extérieur



Des terrasses  
et balcons  
généreux

ARCHITECTES  
SYN ARCHITECTURES

LA RÉSIDENCE

# ESTELA

//

LE PROJET S'INSCRIT DANS UNE  
DÉMARCHE DE MISE EN VALEUR  
DU PATRIMOINE OUBLIÉ.

Au travers d'une restauration sobre, il permet d'offrir un second souffle au bâti des années 80 en l'insérant harmonieusement dans le paysage. Doté de grands espaces communs et d'une lumière généreuse, l'objectif a été d'illuminer ce bâtiment afin d'offrir aux futurs résidents des logements conformes à leurs exigences. Une vue splendide et une végétalisation dense nous ont inspiré à développer ce projet audacieux et moderne.



## Volumes, lumière naturelle et espaces verts



ARCHITECTES  
SYN ARCHITECTURES

## UNE RÉSIDENCE INTIME

Installé dans un bâtiment des années 80, l'ancien EHPAD du Castelou a fermé ses portes pour s'installer dans la rue parallèle. Ce bâtiment a séduit CARLE Immobilier qui propose la restauration, dans les règles de l'art, du site.

Le potentiel qu'offrent les espaces et la lumière du bâti permet de faire naître la résidence ESTELA donnant un second souffle à 56 appartements de standing du T1 au T3. Cette restauration permettra de répondre à une demande locative grandissante et les travaux contribueront à revitaliser les espaces extérieurs privatifs et communs.

La résidence proposera de généreux espaces verts : ce projet s'articule autour d'une végétalisation dense avec la plantation de 29 arbres en plus des 17 existants conservés, ainsi que l'aménagement des espaces verts collectifs de ce site verdoyant.

Les appartements seront restaurés dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.

*Revitaliser les  
espaces privatifs  
et communs*



ARCHITECTES  
SYN ARCHITECTURES

# UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AUX DISPOSITIFS FISCAUX DENORMANDIE ET DÉFICIT FONCIER

A cet effet, il est recommandé de consulter un professionnel pour s'assurer du bénéfice de ces dispositifs fiscaux en fonction de la situation personnelle de l'investisseur.

## DÉFICIT FONCIER

### LES AVANTAGES DU DISPOSITIF

Le dispositif Déficit Foncier permet à l'investisseur de déduire, sans plafonnement, de ses revenus fonciers le montant des travaux de réparation, d'entretien, et d'amélioration.

Ces travaux sont déductibles l'année de leur paiement, et le déficit foncier constaté est imputable sur le revenu global dans la limite de 10.700 €. L'excédent de déficit non utilisé au-delà de 10.700 € est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

L'avantage fiscal procuré n'est pas pris en compte dans le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux.

### LES AVANTAGES POUR L'INVESTISSEUR

Ce dispositif s'adresse à toute personne qui souhaite se constituer un patrimoine immobilier de grande qualité, et va ainsi bénéficier d'une réduction de la fiscalité et des prélèvements sociaux sur ses revenus fonciers.

### LES ENGAGEMENTS DE L'INVESTISSEUR

Pour bénéficier des avantages de ce dispositif, l'investisseur doit s'engager à louer le logement non meublé jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle au titre de laquelle l'imputation sur le revenu global a été constatée.

Le non-respect des engagements de location et de conservation entraîne la perte de l'avantage fiscal.



*Un accompagnement juridique et fiscal sur toute la durée du projet,  
assuré par le Cabinet Rivière et Associés*

## DENORMANDIE

### LES AVANTAGES DU DISPOSITIF

Ce dispositif permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu s'il fait réaliser des travaux de restauration ou de transformation d'un local en un local d'habitation, situé dans une commune éligible.

L'assiette de la réduction d'impôt se compose du prix d'acquisition, dans la limite de deux logements, auquel s'ajoutent les frais d'acquisition et les travaux de restauration ou de transformation.

Les dépenses (foncier, frais d'acquisition, travaux) font l'objet d'une réduction d'impôt sur le revenu qui varie en fonction de la durée d'engagement de location choisie : 12%, 18%, ou 21% pour un engagement de location respectif de 6, 9 ou 12 ans.

Les immeubles éligibles à ce dispositif sont concernés par le plafonnement global des niches fiscales (10.000 € par an).

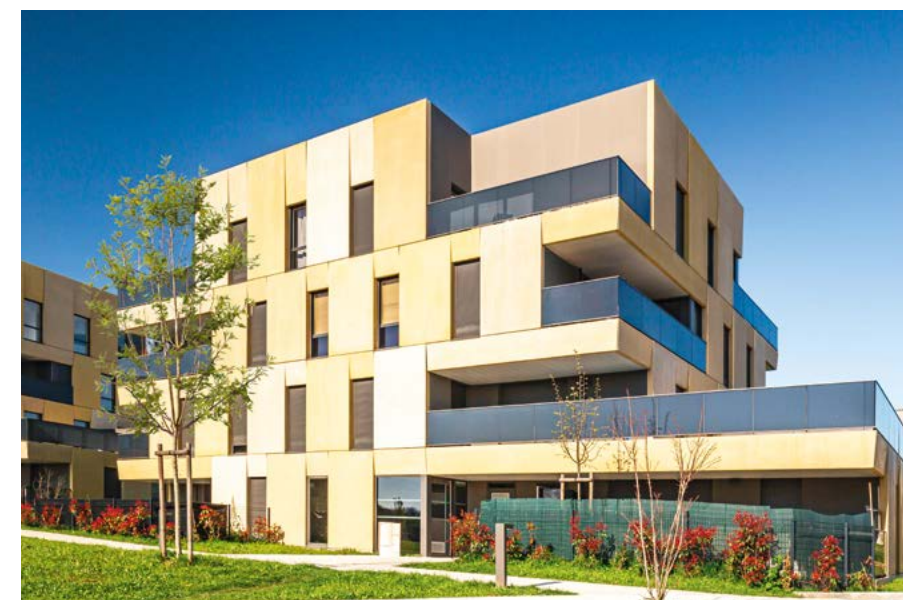
### LES AVANTAGES POUR L'INVESTISSEUR

Ce dispositif s'adresse à toute personne qui souhaite se constituer un patrimoine immobilier de grande qualité, pour percevoir des revenus locatifs et bénéficier d'une réduction de son imposition sur le revenu, calculée sur le prix de revient de son investissement.

### LES ENGAGEMENTS DE L'INVESTISSEUR

Pour bénéficier des avantages de ce dispositif, l'investisseur doit s'engager à louer le logement non meublé, pendant une durée de 6, 9 ou 12 ans. Les revenus du locataire et les loyers sont plafonnés. L'investissement annuel ne doit pas dépasser 300.000 €, et le prix de vente ne doit pas excéder 5.500 € du m<sup>2</sup> habitable. Enfin, le locataire ne doit pas être membre du foyer fiscal de l'investisseur.

## LES RÉFÉRENCES DU GROUPE



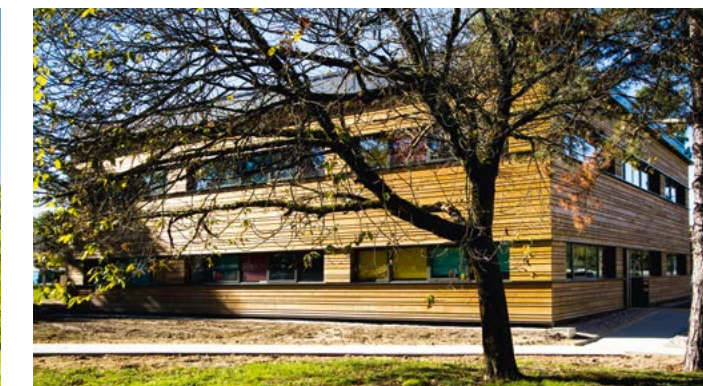
Angostifolia / CORNEBARRIEU / Concours OPPIDÉA / 2018



Chalet de Nemours / SAINT-LARY



Vernon / ZAC ANDROMÈDE BLAGNAC / Concours OPPIDÉA / 2016



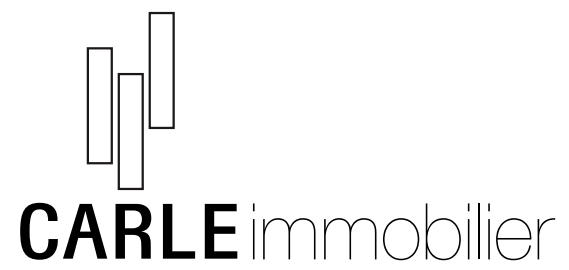
Cadera / MÉRIGNAC / Projet de rénovation



Chalet Cassiopée / FONT-ROMEU



Tour Innova / BORDEAUX / Concours Euratlantique / 2016



17 Boulevard Lazare Carnot  
31000 TOULOUSE

toulouse@groupe-carle.com  
05 61 200 557

[groupe-carle.com](http://groupe-carle.com)