

A decorative dark blue vine with several leaves, curving around the text.

*Vertes*

*Rives*

*Fenouillet*

# TOULOUSE

## Une métropole attractive

*Ville rose aux accents rouges et noirs,  
Toulouse est une ville haute en couleurs dans  
laquelle il fait bon vivre.*

En plein cœur du Sud-Ouest, entre mer Méditerranée et océan Atlantique, au pied des Pyrénées, elle allie patrimoine et dynamisme économique, chaleur et convivialité.

Aux premiers rayons de soleil, les terrasses fleurissent sur toutes les places et les toulousains flânent dans les nombreux espaces verts (près de 997 hectares dans la ville). Portée par des habitants passionnés, authentiques et conviviaux, la vie y est riche de jour comme de nuit.

Convaincus par tous ces atouts, Toulouse séduit, chaque année, familles, investisseurs et étudiants qui en ont fait leur première destination.



## *La métropole en quelques chiffres*



**4<sup>ème</sup>**

ville de France\*



**1.3**

million d'habitants



**1<sup>ère</sup>**

métropole dans les domaines  
aéronautique,  
santé & cosmétiques,



**1<sup>ère</sup>**

ville universitaire  
de France\*

\* selon le classement L'Étudiant réalisé en septembre 2021



**2228**

heures d'ensoleillement  
par an



**160**

parcs et jardins  
et 760km de pistes cyclables

## *Un emplacement idéal :*

Océan  
Atlantique

3h

Toulouse

Stations de ski  
pyrénéennes

1h30

Mer  
Méditerranée

1h45

Espagne

2h30

# FENOUILLET

## *la nature avant tout*

*Au nord de la métropole toulousaine, bordée par la Garonne à l'ouest et le Canal Latéral à l'est, Fenouillet combine les avantages de la ville et de la campagne et offre à ses habitants un cadre de vie paisible mais également un centre-ville dynamique ; un cocktail prisé des familles et jeunes actifs !*

Particulièrement bien desservie par le réseau de transports en commun (la ville est desservie par une gare SNCF, ainsi que par le réseau d'autobus Tisséo et Arc-en-Ciel qui sillonnent la commune), Fenouillet se prévaut d'un réel dynamisme économique et bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité des bassins d'emploi de l'aéronautique de Blagnac, mais aussi du centre-ville de Toulouse.

De l'école primaire jusqu'au collège, les familles trouvent leur équilibre et les enfants peuvent se rendre à pied jusqu'aux portes des établissements. Le lycée et les universités sont positionnés à quelques kilomètres, facilement accessibles en transports en commun.

La commune rassemble également un large panel de commodités pour répondre à tous les besoins quotidiens (commerces, centres commerciaux, services de santé, de proximité, restaurants et café). Vous pourrez également faire le plein de vitamines en sillonnant les étals du marché hebdomadaire.

Côté loisirs, Fenouillet, véritable réservoir de biodiversité, propose un large choix d'activités culturelles et sportives ainsi que de nombreux itinéraires et promenades à pied ou à vélo.



5 200 HABITANTS



60 HECTARES D'ESPACES VERTS



5 ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES



À 20 MINUTES DU CENTRE-VILLE DE TOULOUSE

\*Source Google

## *Vivre à Fenouillet, c'est ...*

### *... se régaler,*

. Faire son marché de plein vent le samedi matin et découvrir des producteurs locaux, commerçants et artisans  
📍 Place Alexandre Olives

. Acheter sa baguette à la Boulangerie Pâtisserie Meriot  
📍 71 Rue Jean Jaurès

. Se régaler Chez Virgil, restaurant à la cuisine inspirée et moderne, préparée à partir de produits frais  
📍 40 Rue Jean Jaurès

### *... se cultiver,*

. Se plonger dans des livres à la médiathèque Georges Wolinski  
📍 Place Flandres Dunkerque

. Découvrir l'espace culturel Jack Roubin dans lequel se trouve notamment l'école municipale de musique.  
📍 Place Alexandre Olives

### *... s'évader,*

. Flâner au bord du lac du Bocage, le lieu idéal pour profiter d'un cadre naturel exceptionnel

. Se balader à pied, à vélo sur les pistes cyclables le long de la Garonne ou de son canal latéral

. S'oxygéner dans le bois et la roselière de Gourgues en empruntant le sentier pédagogique pour découvrir son écosystème rare rempli d'oiseaux, grenouilles et insectes en tout genre.

### *... se défouler !*

. Faire une partie de foot ou de rugby avec sa bande (5 terrains de foot, 1 terrain de rugby)

. S'affronter sur un court de tennis (intérieurs et extérieurs)

. S'entraîner aux arts martiaux, à la gymnastique et à la danse (halle des sports avec dojo, salle de danse, gymnase)



**Intimiste et familiale, Vertes Rives est une résidence à taille humaine et répond aux attentes de chacun.**

L'architecture de la résidence, moderne et intemporelle, trouve un écho dans la tradition régionale par l'utilisation de tuiles en terre cuite aux nuances roses chères à la région toulousaine.

Particulièrement lumineux, les appartements ont, chacun, été pensés avec un réel souci du détail afin de proposer un cadre de vie confortable et ergonomique : séjours spacieux, cuisine équipée, indépendance des zones jour et nuit, simple vasque pour les T3 avec plan de travail et emplacement lave-linge, baignoire ou grand bac de douche dans les salles de bain en fonction des logements.

La disposition traversante pour certains appartements, renforcée par les larges ouvertures, offre un ensoleillement optimal toute l'année dans les pièces de vie. Conçus comme de véritables pièces supplémentaires permettant de profiter de l'environnement verdoyant du parc, les extérieurs des habitations de la résidence Vertes Rives proposent un cadre de vie privilégié. Les logements en rez-de-chaussée disposent d'un jardin à jouissance privative et chaque appartement en étage disposent de grandes terrasses.

La résidence Vertes Rives est immergée dans un écrin de verdure bordé par le canal latéral de la Garonne. Certains appartements jouissent d'une vue imprenable sur celui-ci. Les espaces verts créés sont généreusement constitués d'arbres de haute tige et de massifs d'arbustes agissant à la manière d'un filtre visuel. Ce cadre extrêmement végétalisé permet de créer pour chaque logement une réelle intimité.

*51 appartements  
du T2 au T4*

# VERTES RIVES

*un îlot au cœur de la Nature*

*Dans le quartier Le Bocage, réputé pour sa tranquillité ainsi que ses nombreux espaces verts, Vertes Rives se compose de 51 logements allant du T2 au T4 dont les surfaces répondent à toutes les attentes.*

Située entre le centre-ville de Fenouillet et la Galerie Espaces Fenouillet, à proximité immédiate du Lac du Bocage, la résidence Vertes Rives bénéficie d'un emplacement idéal, donnant un accès immédiat aux commerces, commodités et infrastructures.

L'école élémentaire Piquepeyre et le collège François Mitterrand ainsi que la Poste et les commerces du centre de Fenouillet se situent à moins de 5 minutes\* en voiture.

La Galerie Espaces Fenouillet se situe à 5 minutes à peine en voiture elle est dotée d'un hypermarché ouvert 7/7j, ainsi que d'une galerie commerçante de 135 magasins dont 13 restaurants et un cinéma Kinépolis.

Calme et apaisant, le quartier Le Bocage saura séduire les familles, les sportifs, les fans de nature et tous ceux qui rêvent d'un environnement sachant concilier vie urbaine et panorama verdoyant.

\*Source Google





24 RUE DES ARTISANS  
31150 FENOUILLET

*Au cœur d'un îlot de verdure, en bordure du Canal Latéral de la Garonne et à proximité du Lac du Bocage, la résidence VERTES RIVES est une véritable invitation, pour ses habitants, à vivre au rythme de la Nature.*

*Des aménagements pensés pour le confort de chacun*



*Des prestations de qualité pour le bien-être des occupants*



#### MENUISERIES EXTÉRIEURES

- . Volets roulants électriques séjour et cuisine
- . Menuiserie en pvc avec double-vitrage isolant



#### REVÊTEMENTS DES SOLS

- . Carrelage grés émaillé 45 x 45 avec plinthes assorties dans les pièces de vie
- . Parquet stratifié dans les chambres



#### REVÊTEMENTS MURAUX

- . Peinture lisse blanche sur les murs et les plafonds.



#### CUISINE

- . Cuisine meublée et équipée avec électroménager : plan de cuisson vitrocéramique, hotte aspirante, réfrigérateur top pour les T2



#### SALLE DE BAIN

- . Meuble salle de bain aménagée avec tiroirs de rangement
- . Baignoire ou douche italienne avec paroi vitrée



#### CONFORT

- . Chaudière gaz individuelle à condensation
- . Programmation centrale assurée par un thermostat d'ambiance, régulation en fonction de la température intérieure.
- . Placards aménagés



#### STATIONNEMENT

- . 2 places de parking par logement

# LES ACCÈS

*une résidence proche de tout*



## ENSEIGNEMENT

- école primaire & maternelle
- collège
- crèche

## COMMERCES ET SERVICES

- commerce
- santé (pharmacie, médecin, vétérinaire)
- restaurant
- hôtel
- poste

## LOISIRS

- parcs et jardins
- cinéma
- école de danse ou musique

### A proximité

#### À PIED

- 15 min du Lac du Bocage
- 12 min de l'école élémentaire Piquepeyre
- 12 min du collège François Mitterrand
- 10 min de l'arrêt de bus Tournelle / Lignes Tisseo 59 et 113

#### EN VOITURE

- 2 min de la Crèche Les Petits Lutins
- 4 min du centre-ville de Fenouillet
- 5 min de La Galerie Espaces Fenouillet
- 5 min du Poney Club de Fenouillet
- 12 min du Golf de Seilh

### Accès et Transports

#### BUS

- Ligne 59 La Vache / Fenouillet Croix
- Ligne 113 Fenouillet Croix / Collège Pechbonnieu
- arrêt Tournelle à 10 min à pied

#### TRAIN

- Gare de Toulouse-Matabiau à 22 min en voiture

#### AVION

- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 22 min en voiture

#### VOITURE

- Via A620 sortie 33b-Lalande

Vertes  
Rives  
24 RUE DES ARTISANS  
31150 FENOUILLET



# POUR INVESTIR

## La Loi Pinel

La Loi Pinel offre une réduction d'impôt par le biais d'un investissement locatif, sous réserve de conditions liées à la fois au locataire et au logement loué.

Les avantages :

- Réduire vos impôts sur le revenu de 12%, 18% ou 21%, dans la limite de 63 000 €
- Dégager des compléments de revenus, par le versement de loyers mensuels (possibilité de louer à un ascendant/descendant)
- Préparer votre retraite
- Créer un patrimoine immobilier

Les conditions d'éligibilité en 2022 :

- Achat d'un logement neuf et engagement de le louer pour une durée de 6, 9 ou 12 ans
- En zones dites tendues A, A bis ou B1
- Loué dans les 12 mois suivant son achèvement
- Conforme aux normes énergétiques en vigueur
- Avec application d'un plafond de ressources pour les locataires

Si le dispositif est reconduit jusqu'en 2024, les taux de réduction d'impôt seront revus à la baisse à compter du 01/01/2023. C'est le moment d'investir !

*Sous réserve d'une modification de la réglementation en vigueur. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.*

# POUR VIVRE

## Le prêt à taux zéro

Avec le Prêt à Taux Zéro c'est le bon moment pour acheter son premier logement !

- Je finance jusqu'à 40% de mon logement sans payer d'intérêts,
- Je commence à rembourser au bout de 5, 10 ou 15 ans,
- La durée de mon prêt peut s'étendre jusqu'à 20 ou 25 ans.

*PTZ 2019 Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus.*





RÉSIDENCE VERTES RIVES  
24 RUE DES ARTISANS  
31150 FENOUILLET

Promoteur immobilier depuis plus de 30 ans, nous exerçons notre métier avec passion en associant professionnalisme et imagination pour concevoir des programmes adaptés aux besoins de chacun.

Nous misons aussi sur l'écoute et la proximité pour accompagner au mieux nos clients dans leur parcours immobilier. Nous développons des programmes dotés d'une véritable valeur ajoutée. Présents dans toute la France, nous demeurons à l'affût des évolutions économiques et des nouveaux modes de vie.

Engagés dans le développement durable, nous faisons preuve d'une attention particulière pour proposer des programmes fonctionnels et respectueux de l'environnement.

7 Rue Auber  
31000 Toulouse  
05 82 28 04 50

[sopic-occitanie@sopic.fr](mailto:sopic-occitanie@sopic.fr)  
[www.sopic.fr](http://www.sopic.fr)



**sopic**  
OCCITANIE

(1) Prêt à Taux 0% : Prêt réservé aux personnes physiques, sous conditions de ressources, qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale, pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale répondant aux normes thermiques en vigueur - Montant du prêt variant en fonction de la zone géographique du logement, de la composition du foyer, des performances énergétiques du logement et du montant du ou des autres prêts concourant au financement de l'acquisition - Durée du remboursement en fonction des ressources de l'emprunteur - Détail des conditions [www.sopic.fr](http://www.sopic.fr) (2) Pinel : L'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, dit « dispositif Pinel » permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement de location pris par l'acquéreur. La réduction d'impôts varie selon la période d'engagement locatif de 12%, 18% et 21%. Cette réduction s'applique aux logements respectant certaines conditions disponibles auprès de nos conseillers commerciaux, sur le site internet [www.sopic.fr](http://www.sopic.fr). L'éligibilité au dispositif Pinel n'est pas garantie par Sopic dès lors que les conditions d'application sont fixées et vérifiées par l'administration fiscale. Label RT 2012 (3) RT 2012 (Réglementation Thermique 2012) : L'obtention de ce label, validée à l'achèvement des travaux de la résidence, constitue l'assurance que la consommation d'énergie primaire du bâtiment se limite à un maximum de 50 kWh EPI (m<sup>2</sup> an) en moyenne.

Document non contractuel, illustrations non contractuelles, dues à une libre interprétation de l'artiste. Les caractéristiques qui y sont représentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à SOPIC, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire ou de la réalisation des travaux. Illustrations Visiolab, Conception et réalisation ATELIER M CONSEIL, Crédits photos : Istock, Mairie de Fenouillet. Toutes reproductions interdites. Conception et réalisation ATELIER M Conseil