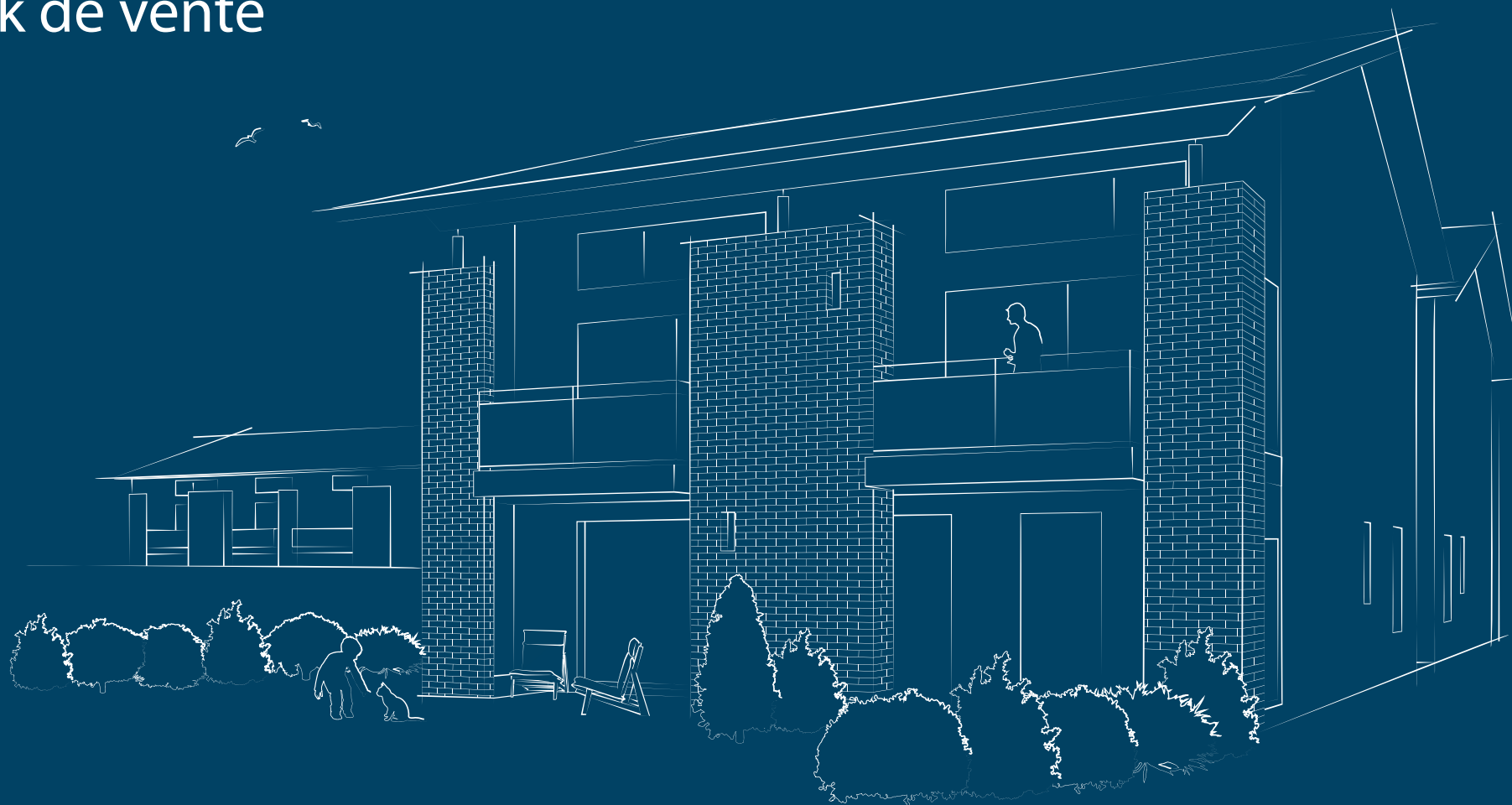


# BRUGUIÈRES

Book de vente





34 appartements T2-T3-T4

3 impasse des Noisetiers - 31 150 Bruguères

**ACQUISITION TERRAIN**  
3<sup>ème</sup> trimestre 2023

**LIVRAISON**  
1<sup>er</sup> trimestre 2025



**DÉMARRAGE TRAVAUX**  
4<sup>ème</sup> trimestre 2023

<b>1. INTERVENANTS</b> .....	<b>4</b>
Le Groupe Novilis .....	4
Quelques créations du Groupe Novilis .....	5
Architecte et notaires .....	7
<b>2. QUELQUES CHIFFRES</b> .....	<b>8</b>
Démographie .....	8
Emploi .....	9
Infrastructures et services .....	10
<b>3. MOBILITÉ ET TRANSPORTS</b> .....	<b>11</b>
Situation géographique .....	11
Environnement de la résidence .....	12
<b>4. PROGRAMME</b> .....	<b>13</b>
Perspective .....	13
Plan de masse général .....	15
<b>5. PRESTATIONS</b> .....	<b>16</b>
<b>7. PRIX</b> .....	<b>17</b>
Grille de prix et loyers .....	17
Prévisionnel de charges .....	20

# 1. INTERVENANTS LE GROUPE NOVILIS

Avec plus de 25 ans d'expérience et plus de 75 collaborateurs répartis sur 7 agences, le Groupe Novilis est une référence sur l'ensemble du territoire toulousain.

Il se positionne sur tous les métiers de l'immobilier grâce à ses 4 filiales :

- **Novilis Immobilier**, constituée de 4 branches : **transaction, location, gestion, syndic**
- **Novilis Promotion**, mobilisée sur 3 axes de savoir-faire : **promotion, lotissement, montage d'opérations**
- **Novilis Conseil**, cabinet spécialisé dans l'immobilier d'entreprise
- **Ma Villa Novilis**, constructeur de maisons individuelles

Véritable expert du parcours résidentiel, le Groupe Novilis est à l'écoute des besoins des collectivités et s'attache à répondre aux attentes de ses concitoyens en matière de confort et de cadre de vie.



Nombre de logements neufs créés **150 / an**

Nombre de terrains à bâtir réalisés **50 / an**

**NOVILIS**  
promotion

Nombre de lots en gestion **3200**

Nombre de copropriétés en syndic **170**

**NOVILIS**  
immobilier

## UNE OFFRE 360°



### PROMOTION

En étroite collaboration avec les collectivités locales, Novilis conçoit des opérations immobilières de qualité en adéquation avec les besoins et attentes des habitants.



### LOTISSEMENT

Novilis aménage des terrains à bâtir libres de construction sur toute la région toulousaine.



### A.M.O.

Novilis accompagne les professionnels et particuliers dans leurs projets immobiliers en s'adaptant à chaque besoin et en apportant expertises juridiques, financières et techniques.



### MAISON INDIVIDUELLE

Trois gammes de villas adaptées à chaque besoin et budget et plus de 80 plans personnalisables.



### TERTIAIRE

Novilis Conseil intervient à la location et à la vente sur l'ensemble des actifs liés à l'immobilier d'entreprise : bureaux, locaux d'activités, entrepôts-logistiques et commerces.



### TRANSACTION

Estimations, recherches et mises en vente de biens, Novilis accompagne ses clients tout au long de leur parcours résidentiel.



### LOCATION

Novilis assure l'ensemble de la chaîne locative, depuis l'estimation du loyer à la signature du bail en passant par la recherche et la sélection des candidats ainsi que les visites et les états des lieux.



### GESTION

Novilis assure la sécurisation des biens de ses clients en maîtrisant l'encaissement des loyers, la régularisation des charges locatives, le quittancement, les relances, le suivi des travaux et le suivi des dossiers contentieux par notre service juridique.



### SYNDIC

De la tenue des Assemblées Générales à la gestion des copropriétés, l'équipe de syndic assure le conseil, l'administration et la gestion des copropriétés.

# 1. INTERVENANTS

## QUELQUES CRÉATIONS DU GROUPE NOVILIS



**TERREA, Launaguet**  
26 logements intermédiaires - Livré en 2017



**CÔTÉ HALLE, Saint Alban**  
17 logements collectifs et 2 villas - Livré en 2018



**JORIUS, Saint Jory**  
20 villas - Livré en 2018



**VILAGARAT, Gratentour**  
15 villas - Livré en 2018



**COTTAGE TOLOSA, Labège (AMO)**  
48 logements collectifs et 17 villas - Livraison 2019



**L'HORIZON, L'Union**  
26 logements collectifs - Livraison 2019



**INCANDESCENCE, Aucamville**  
13 logements collectifs - Livraison 2021



**APORIA, Colomiers**  
7 logements collectifs - Livraison 2019



**CAPDORA, Saint Jean**  
17 logements collectifs et 8 villas - Livraison 2019



**DIVITIA, Saint Alban**  
17 logements collectifs - livraison 2019



**CÔTÉ BOIS, Gratenour**  
20 villas - livraison 2020



**HARMONIA, Mondonville**  
42 appartements - livraison 2020



**ODESSA, Pechbonnieu**  
35 appartements et 15 villas - livraison 2021



**AERIANA, Cugnaux**  
45 appartements - livraison 2021



**ORENTIUS, Saint-Orens de Gameville**  
12 appartements et 3 villas - livraison 2022



**BORÉALE, Saint Alban**  
20 appartements et 4 villas - livraison 2022



**SYLVA, Pibrac**  
24 appartements - livraison 2022



**SÉLÈNE, Toulouse l'Ormeau**  
12 appartements et 3 villas - livraison 2022

## 1. INTERVENANTS

## ARCHITECTE ET NOTAIRES

### ARCHITECTE : TAM ARCHITECTURE

21 rue de Rémusat  
31000 TOULOUSE

### LE MOT DE L'ARCHITECTE

« D'allure traditionnelle avec quelques touches contemporaines, entourée d'espaces verts de qualité, Les Noisetiers est une résidence à échelle humaine où il fera "bon vivre" dans des appartements multi-orientés pour bénéficier d'un bel ensoleillement. »

Jean-François Combes

### NOTAIRES : Maître Philippe FRANÇOIS

19 rue de la Tuilerie  
31620 BOULOC



### Maître Guillaume TOUSSAINT

44 Grande rue  
31620 CASTELNAU D'ESTRETEFONDS

### TOULOUSE MÉTROPOLE EN BREF

Toulouse et les 36 communes qui forment le territoire de la Métropole comptent près de **750 000 habitants**. Chaque année, la Métropole accueille 15 000 nouveaux arrivants.

**2ème ville où l'on vit le mieux en France** (enquête du magazine *Le Point*)

**4ème ville en matière de croissance démographique**

**2ème ville la plus dynamique de France sur le plan économique :**

**5 000 créations d'entreprises / an**  
**8 500 emplois créés / an depuis 10 ans**

L'économie toulousaine repose sur :

- **50 000 établissements** représentant **450 000 emplois**
- **3 pôles de compétitivité** (Cancer bio Santé / Aéronautique espace systèmes embarqués / Agro-alimentaire)

### BRUGUIÈRES : INDICATEURS DÉMOGRAPHIQUES ET RÉSIDENTIELS

Bruguières se situe en **1ère couronne** de l'agglomération toulousaine et accueillait **5526 bruguiérois** au dernier recensement (2015). La structure de la population bruguiéroise se singularise de celle de la ville-centre en accueillant une forte proportion de familles.

	Nombre de ménages	
	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>5 887</b>	<b>100,0</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>772</b>	<b>30,1</b>
Hommes seuls	322	12,5
Femmes seules	451	17,5
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>35</b>	<b>0,6</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>5 080</b>	<b>69,4</b>
Un couple sans enfant	1 461	27,6
Un couple avec enfant(s)	2 862	29,7
Une famille monoparentale	758	12,1

**Le parc résidentiel de Bruguières est composé de 11 % de T2, 19 % de T3, 26 % de T4 et 43 % de T5 ou plus. Sur les 2 568 logements que compte la ville, 73 % sont des maisons (sources INSEE).**

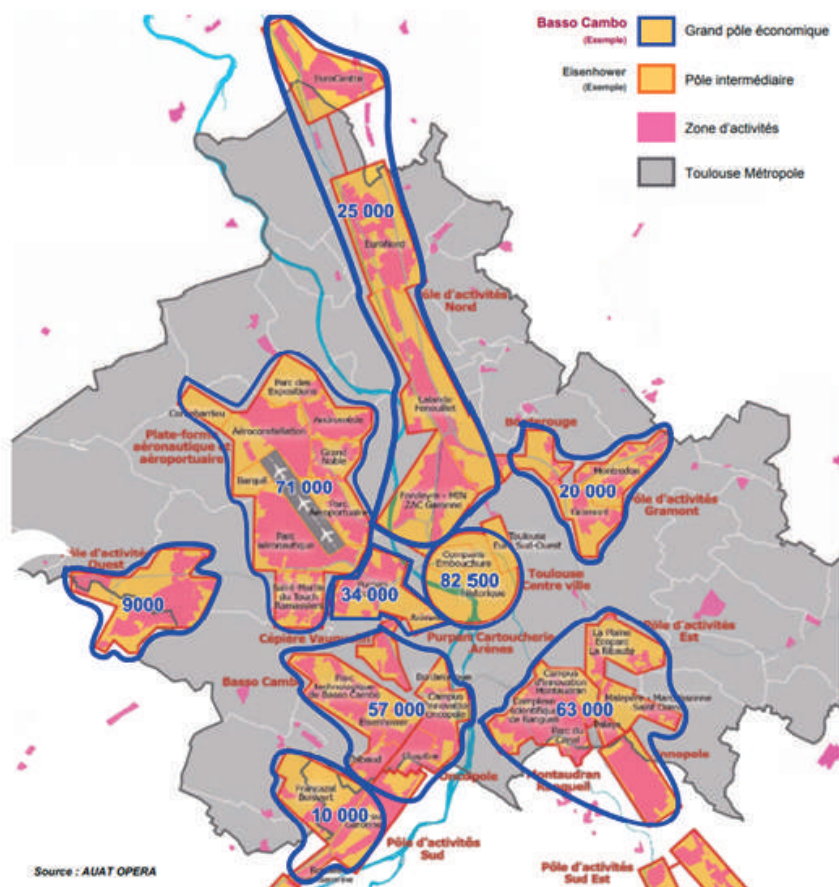


### BRUGUIÈRES : LA PROXIMITÉ DE BASSINS D'EMPLOIS DYNAMIQUES

Localisée dans le Nord de Toulouse, Bruguères bénéficie du dynamisme économique du bassin toulousain divisé en **9 grands pôles économiques** regroupant de **9 000** à plus de **82 000** emplois salariés.

Dans un rayon de 20 km à l'Est, à l'Ouest et au Sud, **3 pôles** abritent le lieu de travail des habitants du nord toulousain, dont ceux de Bruguères :

- Le **Pôle d'activités Nord** : **25 000 emplois** salariés répartis entre la plus grande plateforme logistique d'Europe (Eurocentre) et la ZAC de Fondeyre qui accueille des sous-traitants du secteur aéronautique ou encore le Marché d'Intérêt National (M.I.N.)
- Le **Pôle d'activités Gramont** : **20 000 emplois** salariés
- La **Plate-forme aéronautique et aéroportuaire** : **71 000 emplois** salariés principalement dans le secteur de l'industrie aéronautique



### LA FILIÈRE AÉRONAUTIQUE ET SPATIALE SUR TOULOUSE

Avec sa grande concentration d'acteurs de l'aéronautique et du spatial, la zone d'emploi de **Toulouse regroupe la majorité des effectifs salariés de la filière aéronautique et spatiale du grand Sud-Ouest** en 2015 : 61 % des salariés exactement, contre 15 % et 6 % pour les zones d'emploi de Bordeaux et de Pau.

**1 salarié sur 5 travaille pour une entreprise de la filière.**

Cette forte spécialisation tient notamment à la présence des constructeurs aéronautiques et des maîtres d'œuvre du spatial, des grands équipements industriels et aux sociétés d'ingénierie et de services informatiques.

**BRUGUIÈRES : INFRASTRUCTURES ET SERVICES**

En matière d'infrastructures et de services, Bruguières a su organiser son développement en fonction des besoins de sa population actuelle et à venir, et offre des équipements de qualités à ses résidents.

**PETITE ENFANCE**

Crèche « les 3 Pommes »  
Relais petite enfance

**PARA-SCOLAIRE**

Centre de loisirs  
Point jeunes

**SCOLARITÉ**

Ecole maternelle « les Mésanges »  
Ecole élémentaire « les Bruyères »

**EQUIPEMENTS CULTURELS**

Médiathèque - Ludothèque  
Ecole de musique  
Salle de spectacles le « Bascala »  
Pôle culturel

**EQUIPEMENT SPORTIFS**

2 gymnases  
4 courts de tennis  
2 terrains de football  
Terrain de rugby  
Dojo  
Salle de musculation  
Boulodrome

**VIE ASSOCIATIVE**

48 associations sont présentes sur la commune et proposent tous types de sports et de loisirs.

### 3. MOBILITÉ ET TRANSPORTS

## SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Accès à l'autoroute A62 à 1 km  
Centre commercial de Fenouillet à 6 km  
Centre ville de Toulouse à 18 km



2 lignes de bus Tisséo 33, 69 et 105  
Ligne de bus Arc en Ciel 51  
Métro Borderouge - ligne B à 13 km



Gare SNCF Toulouse Matabiau à 18 km  
Gare SNCF de Saint Jory à 6 km



Aéroport de Blagnac à 17 km







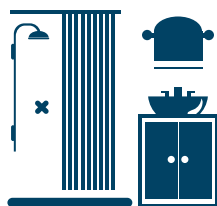




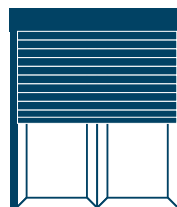
## 5. PRESTATIONS



Cuisine aménagée semi équipée



Salle de bain équipée avec meuble vasque et sèche-serviette



Volet roulant à commande électrique dans le séjour



Placards aménagés



Pompe à chaleur



Local 2 roues



Parking aérien



Terrasse en bois









Carrelage en grès grande dimension (pièces humides)



Parquet

**ANNONCES COMPARATIVES** (appartements en location situés à Bruguières, Lespinasse, Gratentour et Saint Jory)

Type	Surface	Loyer HC	Loyer CC	Neuf	Agence	Descriptif	Photo
T2	41 m <sup>2</sup>	518 €	598 €		SNG	Appartement T2 au 2ème étage de 41.33 avec une loggia de 6.10. Un séjour donnant sur une cuisine équipée d'un plan de travail, évier, plaque de cuisson, hotte, réfrigérateur table top, meuble bas et haut. Une chambre. Une salle de bain avec WC. Un parking couvert	
T2	45 m <sup>2</sup>	530 €	570 €		Particulier	Appartement T2 avec grande chambre, très lumineux, salle de bain avec douche. Terrasse de 8 m <sup>2</sup> . Idéal pour un couple ou personne seul. L'appartement est non meublé.	
T2	42 m <sup>2</sup>	525€	560 €	●	Elyade	BRUGUIERES- Résidence située à deux pas du coeur du village Nous vous proposons cet agréable T2 situé au rez-de-jardin de cette résidence neuve. Il est composé d'un WC , d'une salle d'eau, d'un séjour avec cuisine aménagée (évier inox, plaque 2 feux, hotte, meubles hauts et bas, frigo top) donnant sur une terrasse de 6m <sup>2</sup> avec son jardin, d'une chambre. Il bénéficie d'une place extérieure double.	
T3	75 m <sup>2</sup>	700 €	770 €		Cim 31	Nous vous proposons la location de cet appartement T3 en duplex situé au 1er étage d'une résidence neuve sur la commune de Bruguières. L'appartement est constitué au 1er niveau d'une entrée, un séjour ouvert sur une cuisine aménagée (meubles de rangements hauts et bas, une plaque de cuisson, une hotte ), des wc. A l'étage deux chambres avec placard, une salle de bain avec wc. Satisfait aux normes des bâtiments label BBC qui garantit des économies d'énergie au quotidien. A l'extérieur, l'habitation vous offre un balcon de 6 m <sup>2</sup> . L'appartement bénéficie de deux emplacements de parking.	
T3	67 m <sup>2</sup>	699 €	769 €		SNG	Appartement T3 en R+2 de 66.68m <sup>2</sup> avec un balcon 9.36m <sup>2</sup> . Une entrée avec placard, un séjour donnant sur le cuisine équipée d'un plan de travail, évier, hotte, plaque de cuisson meubles haut et bas. Deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC indépendant et une pièce de rangement de 9.36m <sup>2</sup> . Deux parkings extérieurs.	
T3	74 m <sup>2</sup>	700 €	770 €		Particulier	Appartement T3 de 74m <sup>2</sup> lumineux et carrelé à louer sur la commune de Gratentour (entre intermarché et le centre du village) dans une résidence calme de 8 logements se trouvant au 2eme et dernier étage sans ascenseur. Le bien est rénové en intégralité: une entrée avec placard dessert 2 chambres avec rangements, une salle de bain avec douche comprenant une simple vasque avec tiroirs ainsi qu'un meuble de rangement, un wc séparé et une cuisine fermée et équipée d'un four, plaque gaz 4 feux, lave vaisselle et une hôte. Le logement ne dispose pas de balcon.	

ÉTUDE CONCURRENTIELLE

PRIX DES LOYERS HORS CHARGES

	T2	T3
SNG	518 €	699 €
PARTICULIER	530 €	700 €
ELYADE	525 €	
CIM 31		700 €
<b>MOYENNE</b>	<b>524 €</b>	<b>700 €</b>

PRIX DES LOYERS CHARGES COMPRISES

	T2	T3
SNG	598 €	769 €
PARTICULIER	570 €	770 €
ELYADE	560 €	
CIM 31		770 €
<b>MOYENNE</b>	<b>576 €</b>	<b>770 €</b>

## PRÉCONISATIONS

Les données analysées dans les pages ci-dessus montrent qu'à Bruguières :

- un appartement **T2** se loue en moyenne **524 € hors charges** et **576 € charges comprises**
- un appartement **T3** se loue en moyenne **700 € hors charges** et **770 € charges comprises**

Nous préconisons de louer les logements situés dans la résidence Les Noisetiers aux montants suivants :

	APPT T2	APPT T3	APPT T4
LOYER H.C.	530 €	700 €	830 €
LOYER C.C.	585 €	795 €	949 €

## RÉPARTITION INDIVIDUELLE DES CHARGES SUIVANT LE BUDGET PRÉVISIONNEL

	Charges mensuelles moyennes			Charges annuelles moyennes		
	Locataire	Propriétaire	Total	Locataire	Propriétaire	Total
T2	55 €	22 €	79 €	684 €	264 €	948 €
T3 duplex	95 €	35 €	123 €	1056 €	420 €	1476 €
T4	119 €	45 €	159 €	1368 €	540 €	1908 €

## ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTE POUR L'ESTIMATIF DES CHARGES

Assurance : 5000 €  
 Containers/nettoyage extérieur : 4000 €  
 Eau commune : 1500 €  
 Disconnecteur : 150 €  
 EDF parties communes : 2900 €  
 Entretien barrière : 180 €

Honoraires syndic : 4760 €  
 Entretien espaces verts communs : 5500 €  
 Entretien toiture terrasse végétalisée : 450 €  
 Frais bancaires : 60 €  
 VMC : 1610 €  
 Intratone : 500 €

Frais postaux : 500 €  
 EDF extérieur : 1800 €  
 Entretien sécurité incendie : 250 €  
 Entretien ménager : 6300 €  
 Sécurité incendie : 1200 €  
 Eau individuelle : 7100 €

Consommations prévisionnelles d'eau froide individuelles des occupants : comprises dans le budget de la résidence  
 Production de chauffage dans les logements assurée par des équipements individuels : non compris dans les charges de copropriété  
 Production d'eau chaude sanitaire dans les logements assurée par des équipements individuels : non compris dans les charges de copropriété  
 Prestations d'entretien de la résidence réalisées par une entreprise extérieure



4 chemin de Bégou, 31150 LESPINASSE  
05 61 74 12 36 - novilis@novilis.fr



**in**  
**f**