

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE - NUE-PROPRIÉTÉ - IMMOBILIER NEUF

AGORA

Toulouse (31)

147-155 avenue des Arènes Romaines

Un produit

nexity

Sous mandat de
commercialisation

Perl.

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



Un des plus grands pôle 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
filiales en anglais

*Source : metropole.toulouse.fr

Vue sur Toulouse et la Garonne

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, « Agora » s'inscrit dans un cadre chargé d'histoire, alliant patrimoine et modernité.



Environnement immédiat

- **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

Accès



En tramway

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



En bus

Plusieurs arrêts à moins de 150 m



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



En avion

Aéroport de Toulouse-Blagnac à 3 km

AGORA

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



La sélection Perl

136 studios

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



Vue sur «Agora» depuis le jardin commun

Prestations

Aspect extérieur



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

Parties privatives



- Pièces principales et pièces d'eau revêtues de sols souples 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
- Sol du hall d'entrée revêtu de carrelage en grès cérame
- Locaux vélos
- Espace commun paysager généreusement planté

Calendrier prévisionnel

**4^{ème} trimestre
2025**

- Démarrage des travaux et 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 contemporaine, dans un environnement résidentiel de qualité



Le projet immobilier

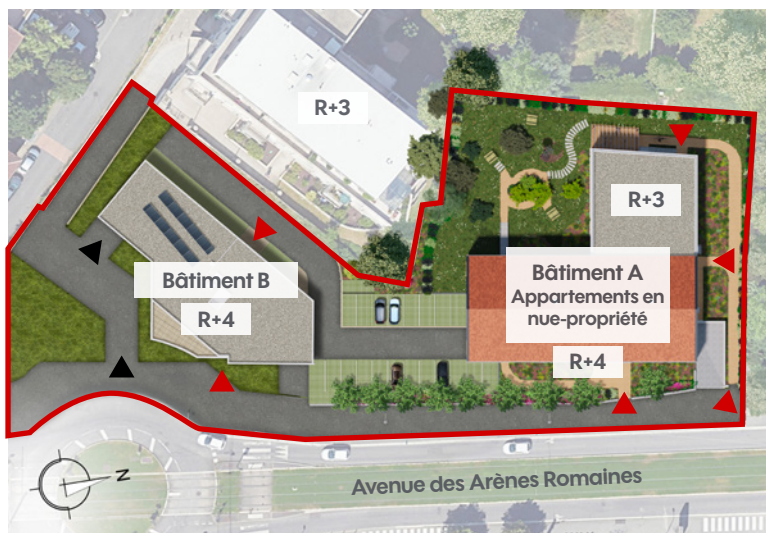
- Réparti en deux bâtiments en R+4
- 136 appartements dans le bâtiment A, et 24 appartements en accession dans le bâtiment B
- Création d'espaces verts paysagers
- Un bureau d'accueil, une laverie Wash & Go, Life Place (cuisine partagée) et Work Place
- 1 commerce en RDC dans le bâtiment B
- Réglementation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

Les intervenants

Promoteur : **Nexity**

Usufruitier-bailleur : **3F Résidences**

Notaire : **Maître Pierre DORVAL**
(Porter-sur-Garonne)



Les accès à la résidence

▶ Accès piétons

▶ Accès parking

Agora,

à proximité du centre-ville de Toulouse



Carte de marché

« Agora » - Nexity

147-155 avenue des Arènes Romaines
31 000 Toulouse

6 940 €/m² HPK

Livraison : 3T 2027

1

« Alpha Student »
Premium Promotion
Rue Tarfaya

Stock disponible :

60/T1 : 7 020 €/m² HPK

2

« Six Avenue »
Bouygues Immobilier
6 avenue Paul Sejourné

Stock disponible :

46/T1 : 6 975 €/m² HPK

Données clés

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

	PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ
Prix moyens m² hors parking Prix moyen habitable / m ² , hors parking	6 940 €	4 375 €
Budget moyen / typologie 136 / studios de 18 à 24 m ²	À partir de 114 k€	À partir de 72 k€

Informations importantes



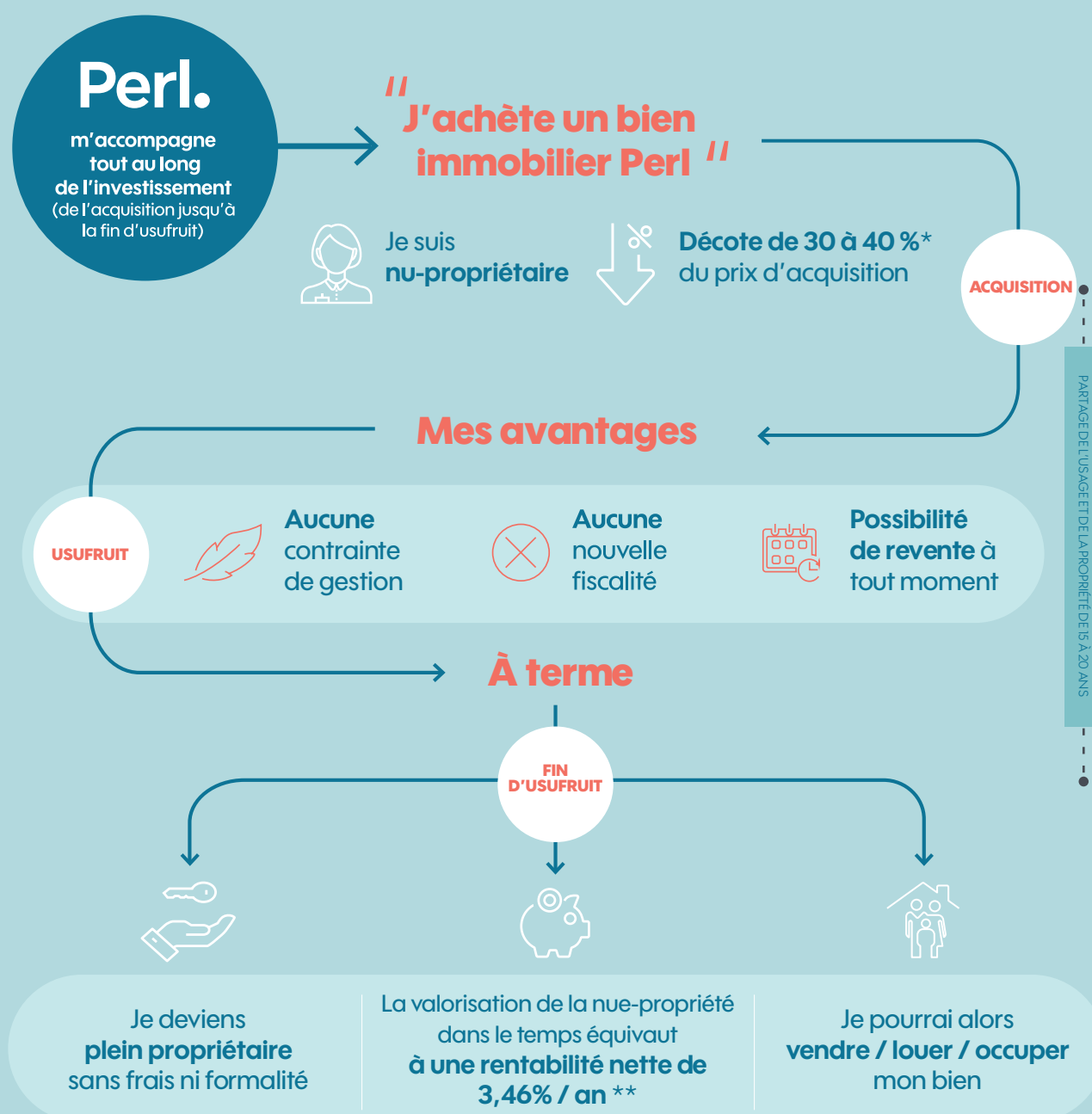
- Appartements en ULS
- Agréments obtenus
- PC purgé
- Rémunération du syndic à la charge du bailleur



Vue sur Toulouse et la Garonne

La nue-propriété Perl, un modèle sécurisé et performant

Devenir propriétaire,
sans les contraintes liées à l'usage



*Je perçois 100 % des loyers sous forme d'une réduction du prix d'acquisition.

**Pour une valeur de la nue-propriété correspondant à 60 % de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans.

Perl vous accompagne* sur toute la durée de votre investissement

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



+ de liberté

Des outils et des services
pour vous aider à arbitrer à tout moment



+ de simplicité

Une solution d'accompagnement clé en main,
de l'acquisition jusqu'au dénouement



+ de sécurité

Un suivi sur l'entretien de votre investissement
par le bailleur



+ de confort

Une assistance personnalisée dans le temps,
par un expert dédié

3 480 € TTC

Soit 2 900 € HT/logement

Payable à la signature
de l'acte d'acquisition

Votre projet en nue-propriété

1

Acquisition et livraison

- **Accompagnement personnalisé et simplifié** pour la signature de l'acte d'acquisition
- **Suivi du promoteur** et information régulière sur l'avancement de la construction du bien
- **Visite du bien** et reportage photographique du bien à la livraison
- **Mandat de représentation** confié à Perl
- **Suivi de la levée des réserves**

2

Usufruit

- **Suivi individualisé de votre bien** à chaque étape clé de la vie du produit
- **Visite périodique de l'immeuble** et visite technique la 9^{ème} année
- **Assistance pour les tâches administratives** liées à la vie de votre investissement et des relations avec le bailleur-usufruiteur et le syndic.
- **Accès au marché secondaire Perl**

3

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



* Offre exclusivement dédiée aux nus-proprétaires ayant acquis leur bien sous mandat de commercialisation Perl.

Perl.

Toute notre offre sur perl.fr

115 rue Réaumur – 75002 Paris – Tél : 01 45 00 55 33

