



PARK

VIEW 2

TOULOUSE - EMPALOT



PARK VIEW 2, À L'ÉCOUTE DE SON ÉPOQUE

Avec Park View 2, Sporting Promotion et GreenCity Immobilier prolongent une ambition commune : concevoir des lieux de vie durables, accessibles et en phase avec les usages d'aujourd'hui et de demain.

Dans la continuité de Park View, ce nouveau programme s'inscrit naturellement dans son environnement, tout en affirmant une identité propre, fidèle aux valeurs fondatrices du projet. Portés par une même exigence de qualité architecturale, de performance environnementale et de responsabilité sociale, nous poursuivons notre engagement pour une ville plus équilibrée, plus sobre et plus inclusive.

Park View 2 traduit cette vision à travers des logements pensés pour le confort au quotidien, une attention est portée aux espaces extérieurs et à l'intégration du végétal.

TOULOUSE, ART DE VIVRE, PATRIMOINE & SAVOIR-VIVRE !

Dynamique, conviviale, attractive, sportive, charmée... Une multitude de qualificatifs peuvent définir la troisième plus grande ville de France.

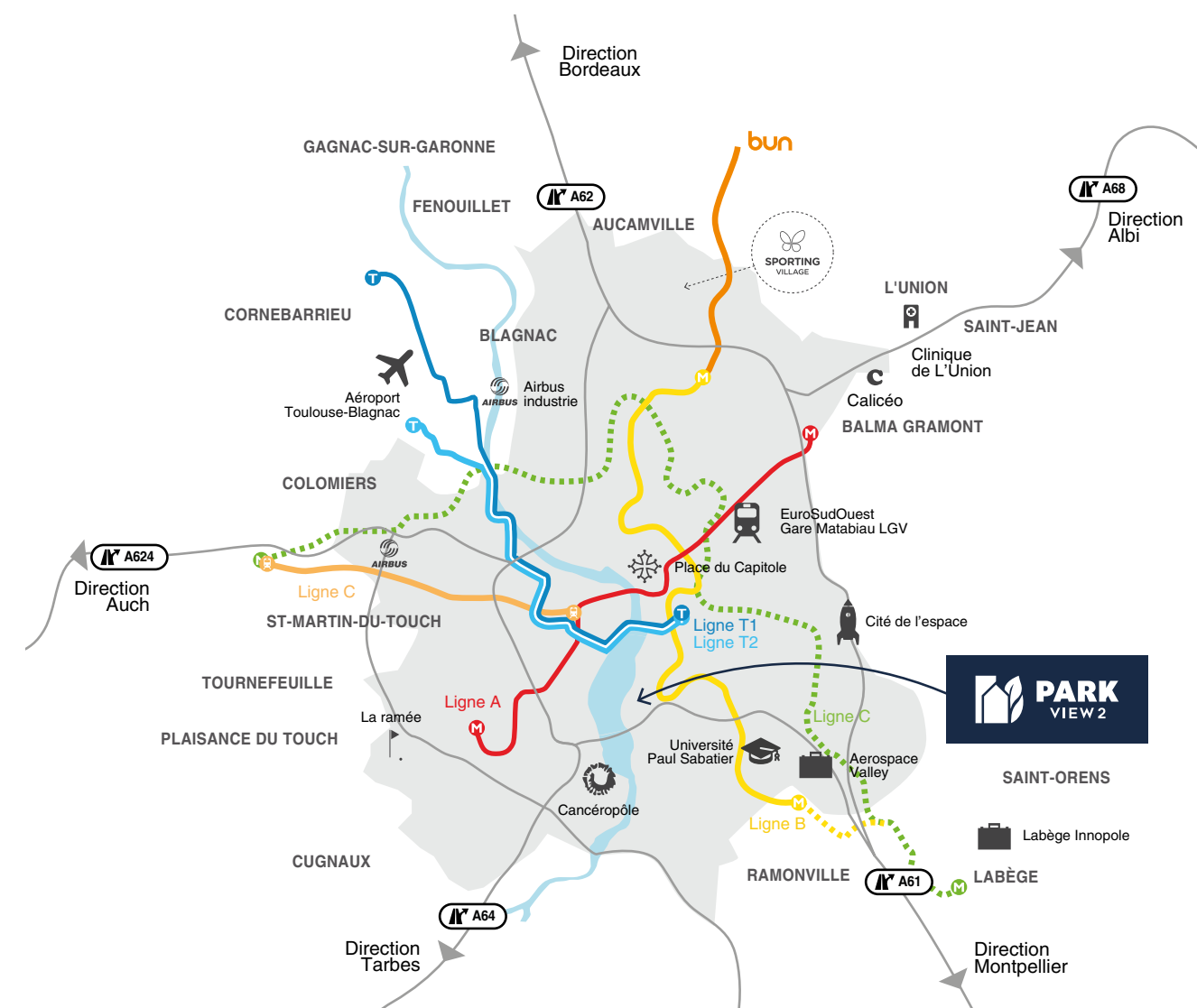
Berceau de l'industrie aéronautique et spatiale, Toulouse bénéficie du dynamisme économique de ces secteurs d'activités grâce à Airbus, Latécoère, Thales, Safran et à leurs nombreux sous-traitants.

Par ailleurs dotée d'un tissu éducatif dense et reconnu, la ville se hisse aujourd'hui au premier rang des villes étudiantes de France. Revendiquant le surnom de Ville Rose grâce à ses nombreuses constructions en brique de terre cuite, Toulouse possède un patrimoine architectural et culturel très important.

Ajoutez à cela une gastronomie débordante, une passion sportive pour le rugby et une ambiance conviviale et festive, et vous ferez de Toulouse votre prochaine ville.



CHOISISSEZ LA MÉTROPOLE LA PLUS DYNAMIQUE DE FRANCE



TOULOUSE EN CHIFFRES



1^{ère} ville
étudiante
de France



1^{ère} ville
en termes de croissance
démographique



3^{ème} ville
de France



Capitale européenne
de la Science et du Spatial



Ville labellisée
French Tech



Capitale mondiale
de l'Aéronautique

Source : Enquête «Great Place to Work»

EMPALOT, UN QUARTIER EN PLEINE TRANSFORMATION

Situé au sud du centre-ville de Toulouse, à deux pas de l'Île du Ramier et des berges de Garonne, le quartier Empalot bénéficie d'un renouveau urbain ambitieux, porté par de grands projets de réaménagements et d'amélioration du cadre de vie.

Empalot séduit par sa proximité avec l'hypercentre, accessible rapidement en métro (ligne B), à vélo ou à pied. Le quartier profite également de liaisons directes avec les grands axes, facilitant les déplacements vers Labège, Rangueil ou la rive gauche.

Le secteur dispose de toutes les commodités pour une vie de quartier agréable : écoles, crèche, commerces de proximité, marché, équipements sportifs, médiathèque... tout est à portée de main.

Empalot s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, avec la rénovation d'espaces publics, la création de logements de qualité et le développement d'équipements modernes. À proximité immédiate, le futur parc Garonne sur l'Île du Ramier formera un vaste espace naturel dédié aux loisirs, à la promenade et au sport, qui redessinera le paysage et offrira un cadre de vie exceptionnel aux habitants du quartier.

Parfaitement connecté et dynamique, Empalot conjugue centralité, accessibilité et qualité de vie, au cœur d'une ville en mouvement.

AUTOUR DE CHEZ VOUS

Découvrez les centres d'intérêts autour de chez vous : commerces, transports, culture, nature et services du quotidien.



Supermarché
1 min à pied



Bus
L5 et lignes 44, 54, 152
1 min à pied



Métro ligne B
Station Empalot
1 min à pied



Stadium TFC
4 min à vélo



Parc Picot de Lapeyrouse
15 min à pied



Collège et lycée général & technologique
Marcelin Berthelot
6 min à vélo



Université
Paul Sabatier
9 min à vélo



Accès autoroute
5 min en voiture



Casino Barrière
6 min en voiture



Clinique
Ambroise Pare
7 min en voiture

Muséum d'Histoire naturelle
10 min à vélo



Université
Paul Sabatier
9 min à vélo



Collège et lycée général & technologique
Marcelin Berthelot
6 min à vélo



LE NOUVEAU POUMON VERT DE TOULOUSE

Situé sur l'Île du Ramier, le Parc Picot de Lapeyrouse s'inscrit dans la transformation de ce secteur en grand espace naturel métropolitain. Déployé sur 7 hectares en bord de Garonne, il offre un parc paysager accessible en cœur de ville.

Le parc comprend 1,7 km de cheminements piétonniers, ainsi qu'un important patrimoine végétal avec 1 879 arbres plantés, 24 300 arbustes et 130 arbres conservés. Des espaces dédiés à la promenade et aux loisirs de plein air, ainsi qu'une aire de jeux, complètent l'aménagement et participent à l'amélioration durable du cadre de vie à Toulouse.



Vue de la passerelle qui relie Empalot et l'île du Ramier



LE MUSÉUM D' HISTOIRE NATURELLE ET LE JARDIN DES PLANTES

Au cœur de Toulouse, sur les allées Jules Guesde, le Muséum d'Histoire Naturelle est l'un des plus importants de France. Il accueille petits et grands autour de collections fascinantes sur la nature, la planète et le vivant.

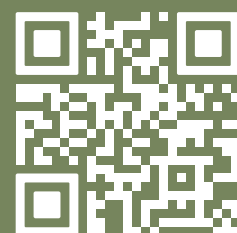
Avec ses expositions interactives, son jardin botanique et plus de 2,5 millions de pièces, il offre un lieu unique pour apprendre, explorer et s'émerveiller. Accessible et vivant, le Muséum est un incontournable pour les familles, les curieux et les passionnés de nature.

VOTRE QUOTIDIEN SIMPLIFIÉ !



CONSULTEZ
NOTRE CARTE
INTERACTIVE

Découvrez les centres
d'intérêts autour de chez vous :
transport, santé, alimentation,
écoles, services, culture...



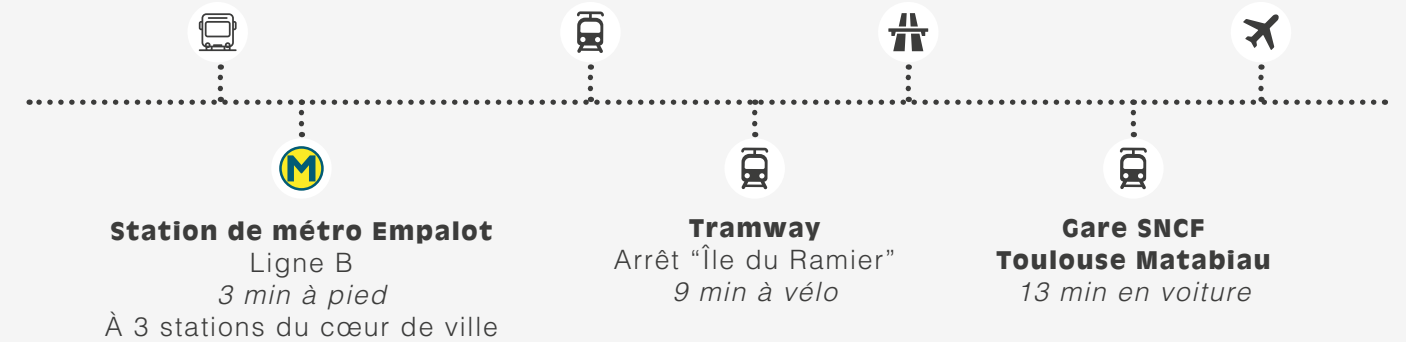
SE DÉPLACER

Arrêt de bus «Empalot»
Lignes 44, 54, 152 et linéo I4
3 min à pied

Gare SNCF
Saint-Agne
15 min à pied

Accès autoroute A62
5 min en voiture

Aéroport
Toulouse-Blagnac
15 min en voiture



LA VIE DE QUARTIER, SE DÉTENDRE

- Médiathèque**
Empalot
1 min à pied
- Boulangerie**
2 min à pied
- Marché de plein vent**
3 min à pied
- Supermarché (Lidl)**
5 min à pied
- Boucherie**
6 min à pied
- Jardin Niel**
7 min à pied
- Île du Ramier**
(Parc de la Poudrerie, terrain multisport, gymnase, stade...)
15 min à pied
- Bureau de poste**
4 min à vélo
- Supermarché (Carrefour City)**
4 min à vélo
- Muséum d'Histoire naturelle**
10 min à vélo
- Base de loisirs de Pech David**
7 min en voiture

APPRENDRE, TRAVAILLER

- Collège Marcelin Berthelot**
5 min à vélo
- Lycée général et technologique**
Marcelin Berthelot
5 min à vélo
- ISFEC**
9 min à vélo
- Pôle universitaire**
(Paul Sabatier, fac de médecine, fac de pharmacie, Institut National des Sciences Appliquées, SUPAERO, CNES)
7 min en métro

SANTÉ

- Pharmacie du Stadium**
2 min à pied
- Laboratoire d'analyses médicales**
10 min à pied
- Clinique Rive Gauche**
6 min en voiture
- CHU de Purpan**
14 min en voiture

BIENVENUE À PARK VIEW 2, UN ENVIRONNEMENT À LA FOIS NATUREL ET CITADIN

Dans le prolongement de Park View, Park View 2 s'inscrit naturellement dans un environnement urbain en pleine évolution. La résidence profite d'un cadre structuré et apaisé, pensé pour concilier vie citadine et qualité du quotidien.

Implantée au cœur d'un secteur connecté et accessible, Park View 2 bénéficie d'une situation stratégique, à proximité des grands axes et des transports, facilitant les déplacements tout en préservant un cadre de vie agréable. Une adresse qui répond aux nouveaux usages urbains, entre praticité et sérénité.

Composée de deux bâtiments aux lignes contemporaines, la résidence affirme une architecture sobre et élégante. Tous les logements disposent d'espaces extérieurs, loggias ou terrasses, prolongeant naturellement les pièces de vie vers l'extérieur.

Pensée pour le confort de ses résidents, Park View 2 propose une diversité de logements, adaptés aux modes de vie actuels, au sein d'un environnement paysager.



CONFORT, QUALITÉ, ENGAGEMENT

Sporting Promotion et GreenCity Immobilier s'engagent dans une démarche responsable avec la certification NF Habitat HQE.

Elle garantit des logements plus sûrs, plus sains, agréables à vivre et performants sur le plan énergétique.

La résidence bénéficie d'un permis RE 2020 seuil 2025 et respecte les exigences environnementales actuelles, pour des consommations maîtrisées et un meilleur confort au quotidien.

Park View 2 s'inscrit également dans une démarche Effinature, favorisant une conception plus sobre et durable.



UN CADRE DE VIE PENSÉ POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

Composée de deux bâtiments à l'architecture contemporaine et maîtrisée, Park View 2 accueille 74 logements, du T2 au T5, pensés pour répondre aux usages actuels. Les appartements bénéficient de volumes fonctionnels et lumineux, avec des orientations étudiées pour favoriser l'ensoleillement et le confort au quotidien.

Tous les logements disposent d'un espace extérieur, loggia ou terrasse. Une attention particulière a été portée à la qualité des aménagements et à la relation entre intérieur et extérieur.

Au cœur de la résidence, un cœur d'îlot paysager offre un espace de convivialité. La résidence intègre une toiture végétalisée sur dalle, accueillant cinq arbres, contribuant à la qualité environnementale du projet.

Les stationnements sont répartis entre rez-de-chaussée et sous-sol, complétés par un local vélos en rez-de-chaussée, afin de faciliter les déplacements et les mobilités douces au quotidien.

ENVIRONNEMENT DE LA RÉSIDENCE



LES

+

DU PROGRAMME

Cœur d'îlot paysager

Local vélos sécurisé

Résidence sécurisée

Loggia ou terrasse

Places de parking

TVA
5,5%

DES PRIX RÉDUITS
POUR DEVENIR
PROPRIÉTAIRE

Certains logements de la résidence Park View 2 sont éligibles à des dispositifs avantageux comme la TVA réduite à 5,5 %.

Ces aides permettent, sous conditions de ressources, de devenir propriétaire à un prix plus accessible tout en bénéficiant d'un logement neuf répondant aux dernières normes de qualité et de performance énergétique.

LES T2 & T3

DES INTÉRIEURS ADAPTÉS À VOS USAGES

Laissez-vous tenter par des appartements dotés d'espaces de vie ouverts avec une cuisine équipée, tous prolongés par des loggias et des terrasses. Pensés pour répondre aux besoins du quotidien, les logements T2 et T3 allient fonctionnalité, luminosité et qualité des matériaux, dans un esprit résolument contemporain



Menuiseries en aluminium
avec double vitrage pour une isolation optimale



Carrelage grand format (45 x 45 cm)
dans les pièces de vie



Cuisine équipée



Salle de bain aménagée
avec meuble vasque, miroir, appliques



Rangements intégrés
(placards selon plans)



Volets roulants



Chauffage raccordé
au réseau de chaleur urbain



Vue d'un appartement T3



Vue de la terrasse d'un appartement T4

LES T4 & T5

UN CADRE DE VIE OUVERT SUR L'EXTÉRIEUR

Découvrez des appartements spacieux et lumineux, pensés pour offrir un confort durable au quotidien. Prolongés par de généreuses terrasses, ils permettent de profiter pleinement du plein air, dans un cadre agréable et préservé.



Menuiseries en aluminium
avec double vitrage performant



Parquet flottant
sauf dans les pièces humides



Salle de bain aménagée
avec meuble vasque, miroir
et applique



Terrasses jusqu'à 80 m²



Volets roulants électriques



Chauffage raccordé
au réseau de chaleur urbain

DES SOLUTIONS ADAPTÉES À VOTRE PROJET IMMOBILIER

Selon vos objectifs, investissez dans le neuf via des dispositifs encadrés : TVA réduite pour devenir propriétaire, Jeanbrun ou LLI pour des avantages fiscaux et un patrimoine durable.

LE DISPOSITIF JEANBRUN, DÉDUCTION FISCALE

Le dispositif Jeanbrun, soutient l'investissement locatif privé. Il permet d'acheter un logement destiné à la location à loyer plafonné, avec un avantage fiscal (Un amortissement du bien dans la durée) sous forme de déduction des revenus imposables qui **génère une baisse d'impôt sur le revenu**.

À QUI S'ADRESSE CE DISPOSITIF ?

Aux particuliers qui souhaitent investir dans le locatif tout en contribuant à proposer des logements plus accessibles.

QUELLES SONT LES CONDITIONS ?

- Acquisition d'un logement destiné à la location nu
- Mise en location en résidence principale
- Loyers encadrés selon des plafonds
- Engagement de location sur une durée minimale, de 9 ans

LE LLI, DOUBLE AVANTAGE INVESTISSEUR

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) permet d'investir dans un logement neuf en zone à forte demande locative, avec des loyers plafonnés en profitant de 2 avantages :

- Une « remise » immédiate de 10 % en raison d'une TVA réduite à 10 % dans le cadre du LLI. Le bien s'acquiert ainsi 10% moins cher que le prix de marché.
- Pas de taxe foncière sur le bien jusqu'à 20 ans. En tant que personne morale l'investisseur bénéficie sur la durée d'une créance d'impôt sur les sociétés équivalente à 20 ans de taxe foncière.

À QUI S'ADRESSE CE DISPOSITIF ?

Aux investisseurs souhaitant se constituer un patrimoine dans un cadre maîtrisé, notamment via des montages dédiés.

QUELLES SONT LES CONDITIONS ?

- Le bien doit se situer dans des localités à forte demande locative : A, Abis, B1 Toulouse est dans ce cas.
- L'acquisition du bien doit se faire via une personne morale : SCI à l'IR ou à l'IS
- Location en résidence principale
- Loyers plafonnés
- Locataires sous plafonds de ressources
- Engagement de location sur une durée minimale de 16 ans révolus



LA TVA RÉDUITE : DEVENIR PROPRIÉTAIRE À TOULOUSE

La TVA réduite à 5,5 % permet d'acheter un logement neuf à un **prix inférieur au marché**, sous conditions. Elle s'applique directement sur le prix de vente et réduit le coût global du projet.



À QUI S'ADRESSE CE DISPOSITIF ?

Aux ménages qui achètent un logement neuf pour y habiter en résidence principale, sous conditions de ressources.

QUELLES SONT LES CONDITIONS ?

Pour bénéficier de la TVA réduite à 5,5 %, plusieurs conditions doivent être réunies

- Logement situé en secteur éligible
- Occupation en résidence principale
- Respect des plafonds de ressources
- Conservation du logement pendant une durée minimale

PTZ + TVA RÉDUITE : UN COMBO GAGANT

Le PTZ peut aussi être activé dans le cadre d'une acquisition en TVA Réduite. Cette aide complémentaire facilite encore le financement de votre projet. Comme la TVA réduite, il est soumis à condition de ressources.

UNE RÉSIDENCE SIGNÉE

GREENCITY
IMMOBILIER

En 15 ans, **GreenCity Immobilier** est devenu le 4^{ème} promoteur indépendant français avec plus de 17000 logements livrés depuis la création de l'entreprise.

Spécialisé en logement résidentiel haut de gamme, GreenCity Immobilier privilégie :

- le confort d'usage et le bien-être des résidents,
- le construire durable en utilisant des matériaux décarbonés et biosourcés,
- la préservation de la biodiversité,
- une démarche d'excellence environnementale réaliste.

Afin de répondre aux évolutions démographiques et aux nouvelles attentes, GreenCity Immobilier se diversifie et développe des nouveaux concepts de résidences Intergénérationnelles, Séniors et Coliving spécialement pensées pour accueillir les aînés et les jeunes actifs.

Depuis sa création, GreenCity Immobilier est récompensé par 28 Pyramides FPI dont 3 Pyramides d'Or nationales.

www.greencityimmobilier.fr

 **SPORTING**
PROMOTION

Depuis 1995, **Sporting Promotion** conçoit et développe des projets immobiliers qui s'adaptent aux nouveaux modes de vie. Opérateur global, nous intervenons sur l'ensemble de la chaîne immobilière, du résidentiel à la réhabilitation, en passant par le tertiaire, les résidences de services et l'aménagement urbain.

Avec plus de 9 000 logements construits en près de 30 ans, nous plaçons l'expérience de vie au cœur de nos réalisations. Chaque projet est pensé pour allier qualité d'usage, bien-être et durabilité, à travers des espaces fonctionnels et conviviaux.

Que ce soit pour habiter, investir ou entreprendre, nous créons des lieux de vie qui ont du sens, où l'architecture, l'art et le paysage participent à une vision engagée de la ville de demain.

www.sporting-promotion.fr