

Toulouse – Carré Marengo



Description :

Situation :

Le Carré Marengo est situé dans le quartier Marengo, à Toulouse ;
À proximité immédiate de la gare Matabiau et de la médiathèque José Cabanis ;
e quartier offre un cadre de vie dynamique avec commerces, écoles et espaces verts ;
Accessible via les lignes de métro, bus, et des pistes cyclables.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182
Immatriculé à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce
auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

Description :

Un ensemble immobilier composé de deux bâtiments ;
22 logements, comprenant des T1, T1 bis et T2 ;
Appartements avec terrasses privatives ou loggias ;
Stationnement pour vélos dans la cour intérieure.

Prestation :

Restauration de qualité dans le respect de l'architecture locale ;
Conservation des éléments décoratifs comme corniches et garde-corps ;
Remplacement des menuiseries et restauration des façades ;
Choix de matériaux authentiques pour préserver le patrimoine.

Sécurité :

Accès sécurisé aux bâtiments et aux espaces communs ;
Cour intérieure fermée et protégée.

Accès :

À moins de 5 minutes à pied du métro Marengo ;
À moins de 10 minutes de la gare Matabiau ;
Proche des arrêts de bus L8, L9, L14 et des stations VélÔ Toulouse ;
Accès facile aux principales artères routières de Toulouse.

Le régime fiscal Déficit Foncier :

Le dispositif Déficit Foncier est un dispositif de droit commun qui permet de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700 € par an.

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Non-soumis au plafonnement des niches fiscales
- Double impact fiscal sur Taux Marginal d'Imposition et Prélèvements sociaux (CSG/CROS)
- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
- Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an
- Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes

ENGAGEMENTS

Engagement de location nue pendant 3 ans minimum

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € par an

Adresse du programme : 33 RUE DU DIX AVRIL, TOULOUSE (31000)

Nombre de logements mis en vente : 11

Prix moyen : 7.900 €

Rentabilité : 2,3 %

Date d'actabilité prévisionnelle : T1 2025

Date de livraison prévisionnelle : T4 2026



Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ 01.42.85.80.00