



LE PARC DES DEMOISELLES - TOULOUSE (31)

GREENCITY

IMMOBILIER



LE PARC DES DEMOISELLES - TOULOUSE

Toulouse - Midi-Pyrénées s'affirme comme l'une des plus dynamiques et des plus séduisantes régions de France et d'Europe avec une **croissance soutenue de sa population**. Chaque année, 20 000 nouveaux arrivants confortent son dynamisme en venant s'y installer et travailler. Si l'**aéronautique et le spatial** sont les secteurs les plus marquants du **développement économique**, dans leur sillage, de grands pôles autour de l'électronique, des biotechnologies et des nanotechnologies ont été créés. Ce haut potentiel attire les plus grands chercheurs, informaticiens, scientifiques et universitaires qui participent ainsi à faire de Toulouse **La Cité de la connaissance**. De par son **rayonnement international** et son image fortement technologique, Toulouse est devenue une capitale attractive dont l'art de vivre fait aussi partie de son ADN avec un patrimoine culturel remarquable et **une qualité de vie exceptionnelle**. Avec une agglomération de plus d'un million d'habitants, Toulouse occupe **une place stratégique** proche de Barcelone, entre Atlantique et Méditerranée.

Situé au sud du centre-ville de Toulouse, le quartier Saint-Exupéry/l'Ormeau est un quartier calme, résidentiel, **proche du Canal du Midi et sa coulée verte** et à seulement 3 minutes du très commerçant Pont des Demoiselles. À la pointe Sud de Toulouse, ce quartier est à quelques encablures du cœur de ville et à **2 minutes du périphérique** qui permet de rejoindre rapidement tous les grands pôles d'activités de Toulouse Métropole et notamment Labège Innopole ou le site **Airbus Défense and Space** à peine distant de 2,4 km. Ce quartier historique de Toulouse, berceau de l'aéronautique, connaît un véritable renouveau et profite de l'impact économique de l'espace Toulouse Montaudran Aerospace situé à seulement 500 m qui réunira entre autre un campus universitaire, un plateau technique et le futur musée sur l'aéropostale. En fait, tout est proche, qu'il s'agisse des berges du Canal du Midi, de **la Cité de l'Espace** et sa zone verte, du centre commercial Saint-Orens ou encore du quartier universitaire de Rangueil. La résidence jouit d'un réseau de transport en commun dense qui permet de rayonner sur toute la ville. **Pas moins de 4 lignes de bus** desservent la résidence dont 2 qui rejoignent rapidement la ligne A du métro station Rangueil. La ligne 22, appelée à devenir une ligne LINEO est à 30 mètres de la résidence et permet de rallier le cœur battant de la ville rose en 10 minutes pour profiter des cinémas, théâtres, boutiques et restaurants. Côté commerces, services ou équipements scolaires et sportifs, le quartier est parfaitement équipé et chaque samedi le marché de plein vent de l'Ormeau est un rendez-vous très apprécié. En résumé, avec le Parc des Demoiselles tout est proche et tout est plus facile !

GREENCITY

IMMOBILIER



Cinéma Gaumont, Place Wilson



Jardin des Plantes

VOTRE RÉSIDENCE

La résidence Le Parc des Demoiselles est à seulement 10 min à pied de la place de l'Ormeau, véritable centre de vie du quartier avec ses commerces, la Poste et la Mairie.

La résidence est composée de 3 bâtiments parfaitement orientés pour bénéficier de la meilleure exposition. La résidence est entourée de cheminements piétonniers et s'harmonise parfaitement avec l'esprit du quartier.

Son architecture contemporaine avec des appartements en terrasse au dernier niveau et ses toits élancés donnent de l'allure au bâti.

Les balcons en loggia s'ouvrent sur les espaces verts et sont habillés de brise-vues métalliques pour garantir l'intimité. L'émergence des balcons anime les façades et apporte de la modernité au bâtiment.

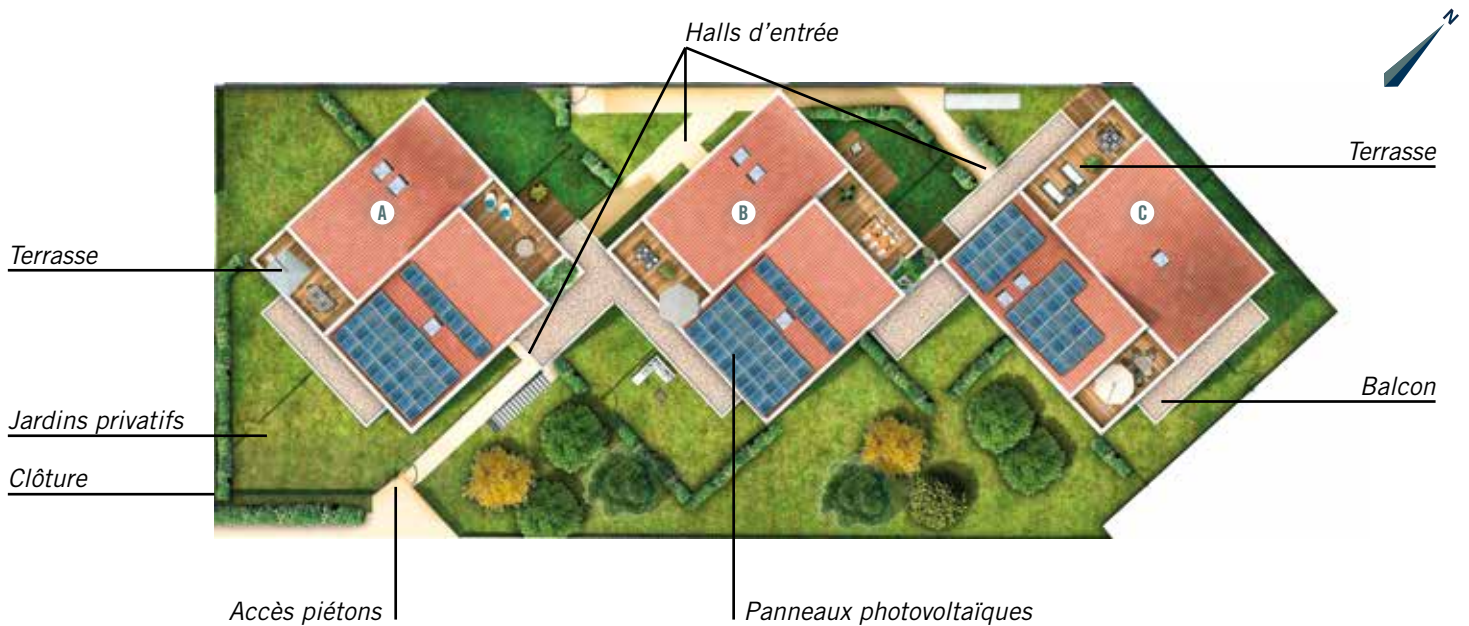
Cette résidence qui compte 62 logements est équipée de parkings en sous-sol accessibles depuis le Chemin Carosse.

De conception RT 2012, les meilleures solutions d'isolations phonique et thermique permettent des économies d'énergie et un meilleur confort de vie.

A l'intérieur, les appartements bénéficient pour la plupart d'une double orientation, offrent de beaux volumes avec des prestations de qualité et profitent de belles terrasses et de larges baies vitrées.

Des plate-bandes végétalisées entourent la résidence clôturée et une coulée verte reliant le square voisin procure aux résidents un sentiment de bien-être.

Tout ici est pensé pour votre confort de vie dans le respect de l'environnement.



**62 APPARTEMENTS
DU T1 AU T4**

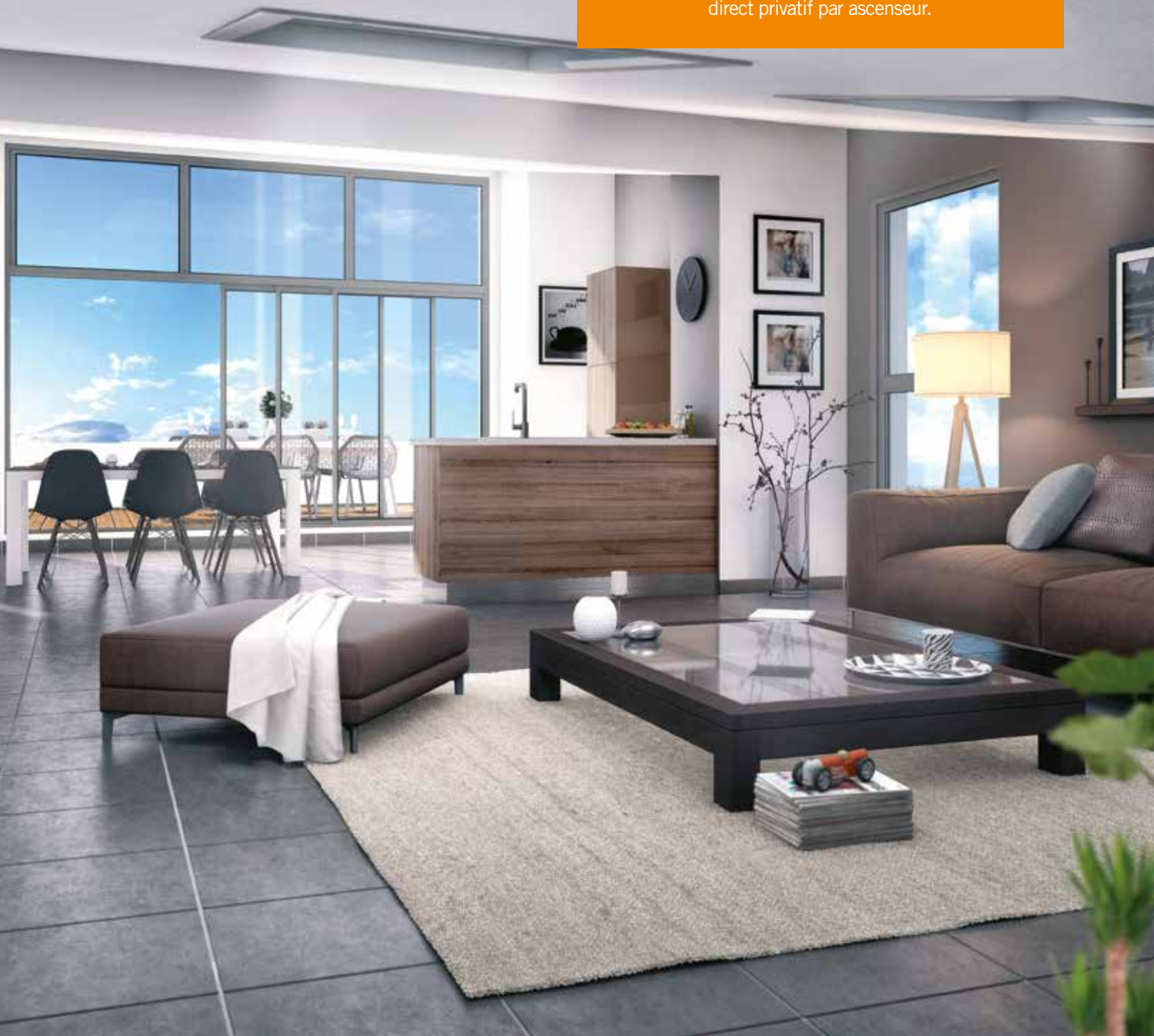
**ARCHITECTES
TALLANDIER ASSOCIÉS**



VOLUME ET ESPACE

INNOVATION GREENCITY

Les appartements 21, 41 et 62 bénéficient d'un accès direct privatif par ascenseur.



TOULOUSE ET SON AGGLOMÉRATION

4^{ème} ville française.

1,2 million d'habitants
et
20 000 nouveaux arrivants
chaque année.

3^{ème} ville universitaire de France.

47% de la population de
Toulouse a - de 30 ans

3 pôles de compétitivité :

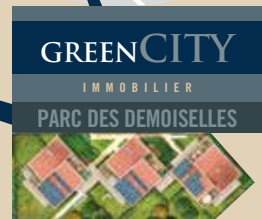
- Aerospace Valley
- AgriMip
- Cancer Bio Santé

SON ENVIRONNEMENT

TOULOUSE SUD



QUARTIER DE LA RÉSIDENCE



Transports

Voiture

Accès rapide en voiture au périphérique via la sortie n°20

À 5 km de la Place du Capitole

Bus

Face à la résidence, arrêt « Lavidalie » des lignes de bus 22 et 68

Arrêt « Gonin » lignes 22, 80 et 23

Métro

À 2,4 km de la station « Rangueil » ligne B du métro.

Vélo

À 200 m de la station VélôToulouse

Train

À 3,7 km de la gare SNCF St Agne

À 5,1 km de la gare SNCF de Toulouse-Matabiau

Avion

À 12,2 km de l'aéroport Toulouse-Blagnac

Enseignement & éducation

À 300 m de la crèche municipale

À 1,2 km de la crèche « Terrasse » et de la crèche « Marelle »

À 300 m du groupe scolaire maternelle et élémentaire Montaudran

À 1,1 km du groupe scolaire maternelle et élémentaire Courrège

À 1,8 km de l'école maternelle F. Dolto

À 2 km de l'école maternelle Limayrac

À 800 m du groupe scolaire Guillaumet

À 2,4 km du collège Anatole France

À 3,7 km du collège Emile Zola

À 1,4 km du collège et lycée Montalembert

À 2,6 km du collège et lycée Saint-Joseph

À 3,6 km du collège et lycée Le Caousou

À 290 m du lycée professionnel privé Skhole d'Art

À 2,1 km du lycée Sainte Marie-des-Champs

À 3,3 km du lycée professionnel Guynemer

À 3,4 km du lycée Bellevue

À 1,7 km de l'Institut Supérieur de

l'Aéronautique et de l'Espace

À 2,9 km de l'UT3 Paul-Sabatier

(facultés de sciences/médecine/dentaire/pharmacie) et de l'INSA

Commerces et services

À proximité : pharmacie, presse

À 600 m du Supermarché Lidl

À 700 m de la clinique St-Jean du Languedoc

À 800 m de Carrefour City, Picard, de la Société Générale, de la CIC, de la Poste, de la Pizzeria de l'Ormeau

À 900 m de la station service

À 2,4 km du Supermarché Casino

Loisirs

À 600 m du Parc Alalouf

À 1,6 km du Parc Antoine de Saint-Exupéry

À 1,7 km du Stade Struxiano

À 2,1 km de la Cité de l'Espace

À 3 km du musée Georges-Labit

À 4 km du Jardin des Plantes

À 4,5 km du Muséum de Toulouse

À 4,5 km du CC Leclerc St Orens et du

Leroy Merlin Balma

À 4,8 km des cinémas Gaumont Wilson et

UGC Toulouse (place Wilson)

LES GRANDS PROJETS

- La LGV et le quartier Toulouse Euro Sud-Ouest
- Un nouveau Parc des Expos
- Le développement de l'Oncopôle
- Une 3^{ème} ligne de métro
- L'expansion de l'aéroport avec des fonds d'investissement chinois

GREENCITY
IMMOBILIER

DURABLE, ÉCONOMIQUE & ÉCO CITOYEN

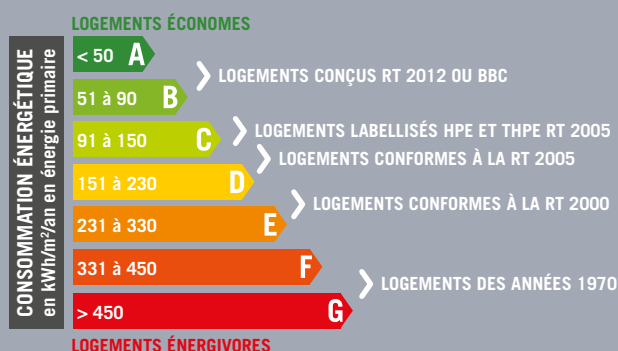
RT2012
NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE

LES POINTS FORTS DONT BÉNÉFICIE «LE PARC DES DEMOISELLES»

De très faibles besoins énergétiques

La conception retenue par GreenCity Immobilier répond aux exigences fixées par le Grenelle de l'environnement. En effet, cette réglementation garantit une baisse de la consommation énergétique des logements sur une base de 57 kWhep/m²/an environ (modulation en fonction de la ville et du bâtiment).

Cette performance énergétique des logements est mesurée et contrôlée par un bureau d'étude spécialisé, et fait l'objet de la délivrance d'une attestation en fin de chantier.



Choisir la performance énergétique

Un logement conçu RT 2012 est 3 fois moins énergivore qu'un logement conforme à la norme RT 2005 et 6 fois moins qu'un logement construit dans les années 1970.

La résidence «LE PARC DES DEMOISELLES» se situe en haut de l'échelle avec une consommation moyenne de 57 kWh/m²/an environ.

L'EFFICACITÉ RT 2012, C'EST PROUVÉ

La conception bioclimatique

Le bâtiment est pensé pour réduire considérablement les déperditions énergétiques.

L'orientation de la résidence est choisie pour capter au maximum les apports solaires.

Le bâtiment est conçu de façon compacte et bénéficie de solutions d'isolation très performantes :

- Isolation thermique des murs, des sols du rez-de-jardin et des plafonds du dernier étage
- Menuiserie avec double vitrage peu émissif Argon qui réduit de façon sensible les déperditions énergétiques.

La production de chaleur

- Le chauffage des logements est assuré par des panneaux rayonnants certifiés
- L'eau chaude sanitaire collective est produite par une pompe à chaleur de type HYDRAMAX ou équivalent avec appoint gaz.

La perméabilité à l'air

Le bâtiment possède un très haut niveau d'étanchéité certifié par l'organisme indépendant en fin de construction.

La ventilation

Les débits d'airs entrant et sortant sont régulés en fonction du taux d'humidité des appartements réduisant ainsi les déperditions par renouvellement d'air.

INNOVATION GRENCITY

Devenez producteur d'énergie ! Votre résidence est équipée de panneaux photovoltaïques qui permettent de produire et de consommer l'énergie dans les parties communes de votre immeuble (pas de revente EDF).

Une innovation qui génère à l'année environ 20 000 Kwh. Ceci permettra de couvrir environ 1/3 des consommations du ventilateur de la VMC, le reste étant utilisé pour la production d'eau chaude. Une autoproduction d'énergie qui diminue également les émissions de CO₂.

GREENCITY

L'ambition de GreenCity Immobilier est de concevoir, construire et rendre accessibles des lieux de vie agréables, confortables et respectueux de l'environnement.

3 exigences scellent notre vision du métier de promoteur/constructeur :

- l'exigence de la qualité dans la conception, la réalisation et les prestations
- l'exigence du confort de vie pour nos futurs résidents
- l'exigence de l'environnement et de la maîtrise des consommations énergétiques

LES PARTENAIRES GRENCITY



• Bureau de contrôle VERITAS

• Certification Qualitel délivrée par CERQUAL

• SMABTP : assurance dommages ouvrage

• FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers

DES PRESTATIONS À VIVRE

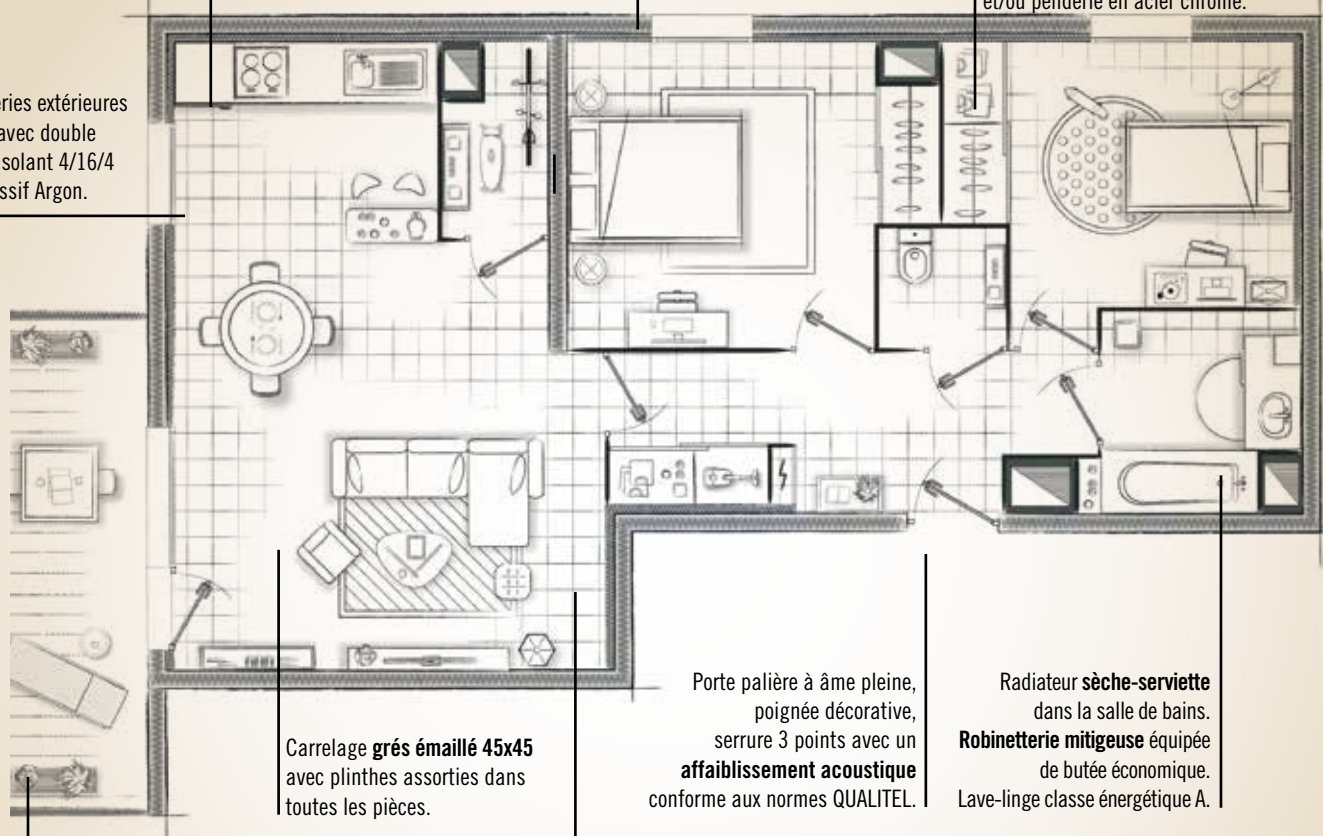
APPARTEMENT T3 : 67,62m² habitables

Cuisine meublée et équipée : évier inox, robinet mitigeur double butée, emplacement four et/ou micro-ondes, **plaque de cuisson vitrocéramique** 4 feux, hotte aspirante, réfrigérateur table top de classe énergétique A.

Isolation thermique des murs de façades : brique creuse de terre cuite ou béton et doublage par complexe isolant de 100 mm de laine minérale + plaques de plâtre 13 mm ou PRÉGYMAX 29,5.

Équipements des placards par étagères en mélaminé blanc et/ou penderie en acier chromé.

Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage isolant 4/16/4 peu émissif Argon.



Carrelage **grés émaillé 45x45** avec plinthes assorties dans toutes les pièces.

Revêtement bois ou carrelage sur plots ou lambourdes pour les terrasses et balcons.

Porte palière à âme pleine, poignée décorative, serrure 3 points avec un **affaiblissement acoustique** conforme aux normes QUALITEL.

Chauffage par panneaux rayonnants électriques avec gestionnaire d'énergie

Radiateur **sèche-serviette** dans la salle de bains.
Robinetterie mitigeuse équipée de butée économique.
Lave-linge classe énergétique A.

Confort

- Parking sous-sol.
- L'entrée de la résidence se fait avec un badge de proximité.
- Portail d'accès au parking en sous-sol motorisé avec télécommande individuelle.
- Ascenseur.

Sécurité

- Centrale d'alarme et sirène individuelles pour chaque logement avec détecteurs de mouvement.
- Résidence équipée d'un système de vidéosurveillance permettant de visualiser à tout moment sur un visiophone individuel le hall d'entrée du bâtiment.
- Platine interphone dans le hall d'entrée et combiné individuel permettant de déverrouiller l'accès selon la provenance de l'appel.
- Détecteurs de fumée.

RT2012
NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE

IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.





■ NOS RÉCOMPENSES

- 2015** • **Pyramide d'Argent** pour Les Jardins du Parc à Toulouse (Prix EDF)
- 2014** • Nommé aux **Pyramides d'Argent** pour Villa Concorde au Blanc-Mesnil (Prix EDF Bleu Ciel)
• Nommé aux **Pyramides d'Argent** pour Côté 7 Deniers à Toulouse (Prix de l'Esthétique)
- 2013** • **Pyramide d'Argent** pour le Carré Tolosan à Castanet (Prix EDF Bleu Ciel)
• **Pyramide d'Argent** pour Côté Canal à Ramonville (Prix du public)
- 2012** • **Pyramide d'Argent** pour Le Castel à Colomiers (Prix EDF Bleu Ciel)

Notre PARTENAIRE

GREENCITY

IMMOBILIER

