



SQUARE TOLOSAN - CASTANET-TOLOSAN

GREENCITY

IMMOBILIER

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



SQUARE TOLOSAN - CASTANET-TOLOSAN

Qui mieux que la région Midi-Pyrénées peut rivaliser avec les autres régions européennes ? Avec ses **atouts économiques et touristiques**, elle reste en effet l'une des régions françaises les plus dynamiques et attrayantes.

Elle **rayonne en Europe et dans le monde** pour son image hautement technologique tant dans le **domaine aéronautique** que scientifique. Ici, bio technologies, nano technologies, électronique, espace, universités attirent les meilleurs chercheurs, informaticiens et ingénieurs de toutes nationalités. Un véritable creuset de têtes chercheuses qui fait de Toulouse une **capitale attractive** où **haute technologie et haute qualité de vie** créent une osmose unique entre **compétitivité et art de vivre**. Avec une agglomération de **plus d'un million d'habitants**, Toulouse, **4^{ème} ville de France**, occupe une place stratégique entre Atlantique et Méditerranée, proche de Barcelone et de la chaîne pyrénéenne.

Située au Sud-Est de l'agglomération et **aux portes de Toulouse**, la ville de Castanet-Tolosan bénéficie d'une **situation géographique privilégiée**, proche de l'A61 mettant les plages de la Méditerranée à seulement 1h30 et proche des coteaux du Lauragais. À proximité de Labège Innopôle, du Parc technologique du Canal, à quelques kilomètres du CHU Rangueil, des complexes scientifiques et aéronautiques (CNES, ONERA), des universités et IUT Paul Sabatier et à 15 min du Village des marques de Nailloux, Castanet-Tolosan s'impose comme une **ville attractive de l'agglomération toulousaine**.

Elle offre à ses 11 000 habitants un **cadre de vie privilégié au bord du Canal du Midi**. Castanet-Tolosan revendique de nombreux atouts de par son urbanisation résidentielle, la diversité de ses quartiers, un grand nombre d'**infrastructures scolaires, culturelles et sportives**, sa vie commerciale de qualité avec ses halles et ses commerces tels que le chocolatier Pillon, ses tables gastronomiques (La table des Merville) et une convivialité riche, le tout situé **à seulement 12 km de la place du Capitole**.

Pour les amoureux d'espaces verts et de nature, Castanet-Tolosan bénéficie d'un **vaste réseau cyclable** pour des balades à la rencontre du Canal du Midi, mais également pour des déplacements « verts » en direction de la station de métro Ramonville.

Castanet-Tolosan bénéficie d'un **réseau de transport dense avec le TCSP** (transport en commun en site propre) qui offre **un confort de vie remarquable** avec notamment la ligne B du métro Ramonville amenant directement au centre ville de Toulouse en 15 minutes seulement.

GREENCITY

IMMOBILIER



Halle de Castanet



Airbus A380



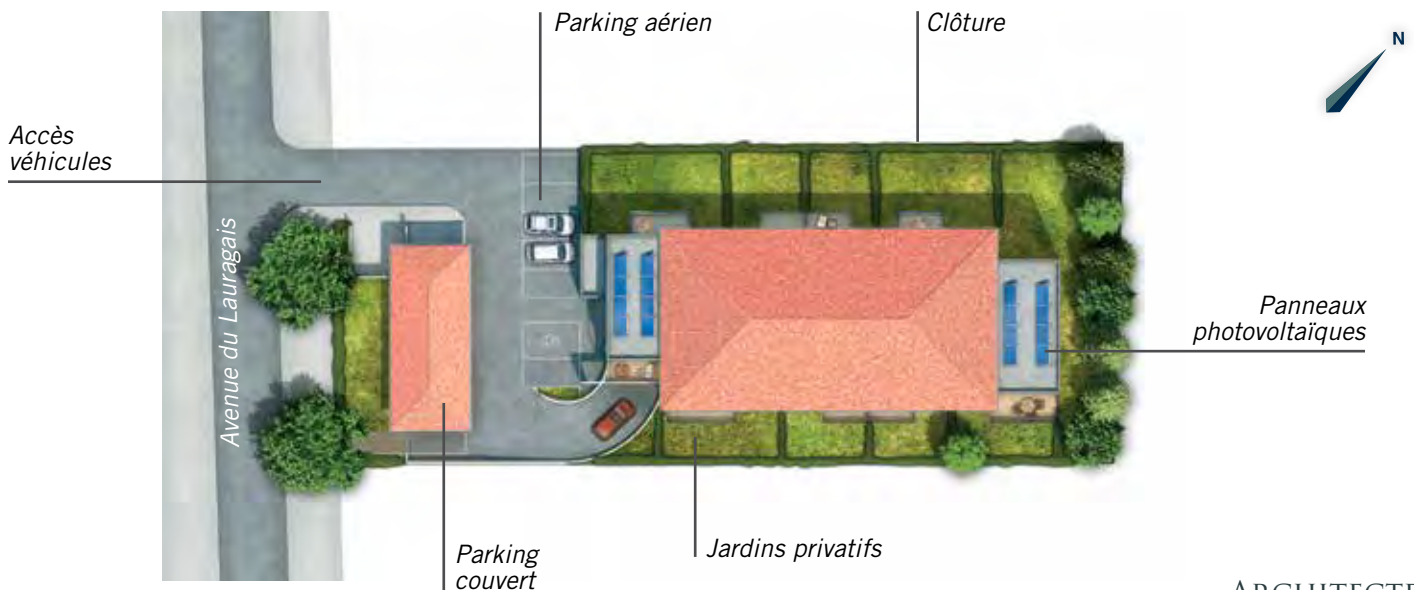
VOTRE RÉSIDENCE

À moins d'une minute du centre ville de Castanet-Tolosan, à moins de 20m des lignes de bus et à 5 km de la ligne B du métro, ce lieu de vie est exceptionnel, tout proche des premiers commerces et des infrastructures scolaires et sportives.

Entourées par de nombreux arbres offrant ombrage et tranquillité, cette résidence propose des logements de qualité du T1 au T3, où les matériaux nobles utilisés et le savoir-faire des professionnels régionaux créent un lieu de vie d'une qualité indéniable.

De conception RT 2012, elle introduit les dernières avancées en terme d'isolation thermique avec un renforcement des parois, planchers, toitures et vitres permettant un chauffage électrique par panneaux rayonnants. Innovante, la résidence dispose de capteurs photovoltaïques et bénéficie d'une production d'eau chaude par une pompe à chaleur. Autant d'innovations ayant pour but de favoriser l'économie d'énergie et le respect de l'environnement.

À proximité des grands pôles d'activité toulousains et facile d'accès, cette résidence est néanmoins située dans un quartier résidentiel paisible, proche du Canal du Midi et de son cadre naturel et verdoyant.



ARCHITECTE
CARRERE BOURTHOMIEUX

**25 LOGEMENTS
DU T1 AU T3**



Centre National d'Études Spatiales



DURABLE, ÉCONOMIQUE & ÉCO CITOYEN

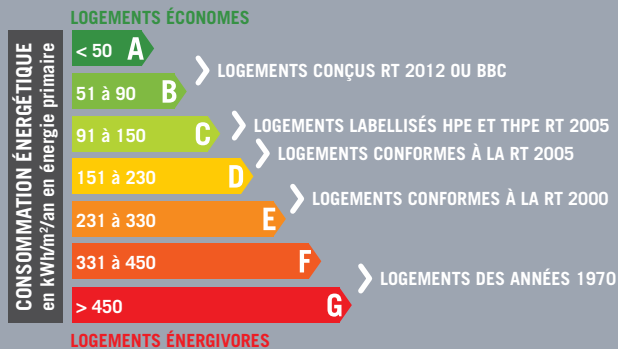
RT2012
NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE

LES POINTS FORTS DONT BÉNÉFICIE LA RÉSIDENCE SQUARE TOLOSAN

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 qui équivaut, en région toulousaine, à une consommation moyenne de 50 kWh/m²/an.

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 «Square Tolosan» se situe en haut de l'échelle avec une consommation moyenne de 50 kWh/m²/an.

L'EFFICACITÉ RT 2012, C'EST PROUVÉ

La conception bioclimatique

Les bâtiments sont pensés 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 à bénéficier de solutions d'isolation très performantes :

- Isolation thermique des murs, des sols du rez-de-chaussée 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 l'association de capteurs solaires thermiques et d'une pompe à chaleur de type HELIOPAC ou équivalent.

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'air 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 7000 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 et l'ascenseur. Une autoproduction d'énergie qui permet d'économiser environ 530kg de CO₂ par an.

GRENCITY

LES PARTENAIRES GRENCITY

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



- Bureau de contrôle VERITAS
- Certification Qualitel délivrée par CERQUAL
- SMABTP : assurance dommages ouvrage
- FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers

AUJOURD'HUI, PROTÉGEZ VOTRE ARGENT EN INVESTISSANT DANS LA PIERRE



Trop incertain



Trop cher



Trop peu de garantie sur l'avenir



Trop faible rendement

INVESTISSEZ DANS LA PIERRE,
MAIS INVESTISSEZ
DANS LA QUALITÉ

CHIFFRES CLÉS

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.

3 pôles de compétitivité :

- Aerospace Valley
- AgriMip
- Cancer Bio Santé



LES GRANDS PROJETS

- La **LGV** et le quartier **Toulouse Euro Sud-Ouest**
- Un nouveau **Parc des Expos**
- Le développement de l'**Oncopôle**
- Le grand **Parc Garonne**
- Le **Quartier des Sciences**



GREENCITY RÉCOMPENSÉE

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)

DES PRESTATIONS À VIVRE

APPARTEMENT T3 : 63,18m² habitables



Confort

- L'ouverture du hall d'entrée du bâtiment se fait avec un badge de proximité.
- Portail d'accès au parking sous-sol motorisé avec télécommande individuelle.
- Espaces verts paysagés avec arrosage intégré.
- Parking aérien, garage, parking sous-sol.
- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Sécurité

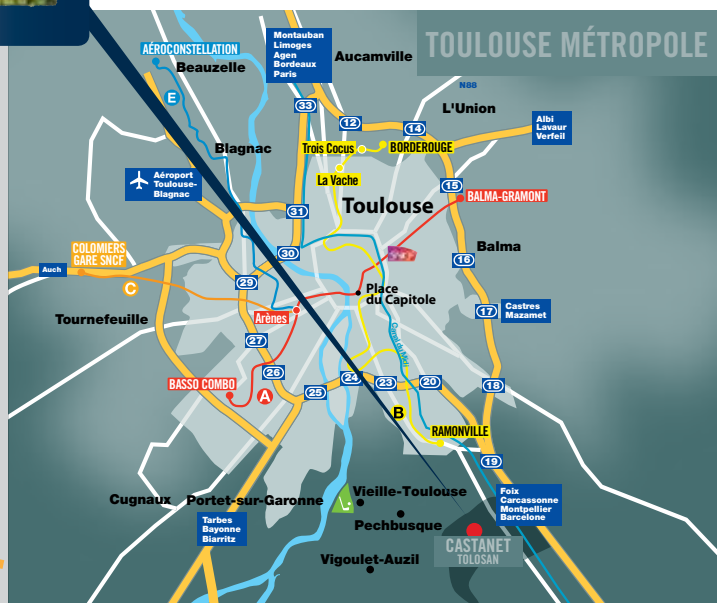
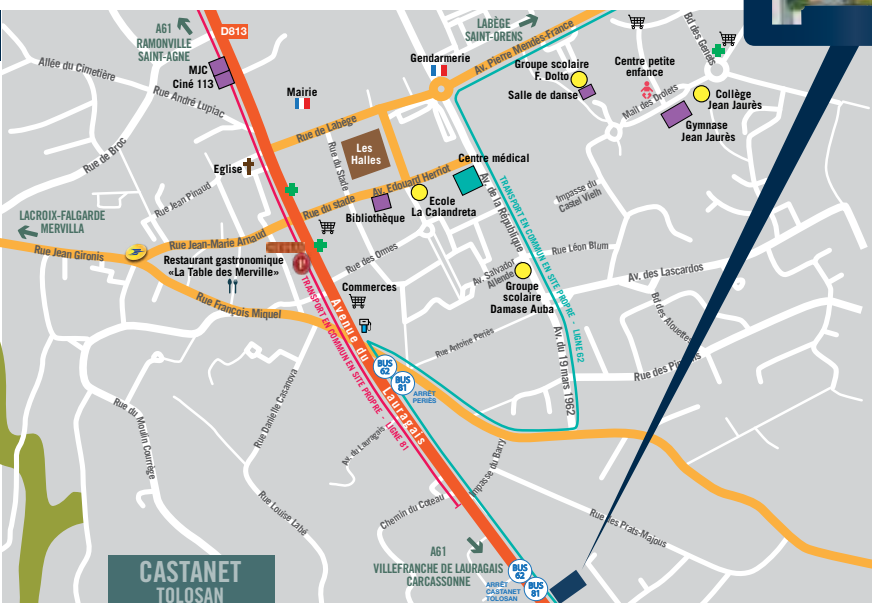
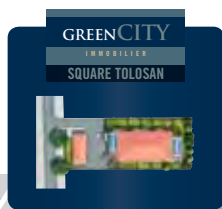
- Centrale d'alarme et sirène individuelle pour chaque logement avec détecteurs de mouvement.
- Résidence équipée d'un système de vidéosurveillance permettant de visualiser à tout moment sur un visiophone individuel le hall d'entrée de son bâtiment.
- Platine interphone dans le hall d'entrée et combiné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

RT2012
NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE

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



VOUS Y ÊTES



Transports

Voiture

Accès rapide aux autoroutes A61 (Montpellier – Barcelone) par les sorties 19 («Le Palays») et 19.1 («Baziège») et A62 (Bordeaux-Paris) sortie 19.

À 15 min de Toulouse par la D813.

Méto

À 5,5 km de la ligne B du méto, station «Ramonville».

À 5 min en méto de l'Université Paul Sabatier (station «Rangueil Université») et à 15 min du centre-ville (station «Jean Jaurès»).

Bus

À moins de 20 m des lignes de TCSP 62 et 81 (arrêt «Castanet-Tolosan») direction méto de Ramonville.

Une navette communale gratuite pour les Castanéens.

Train

À moins de 15 min de la gare SNCF Saint-Agne par la ligne B du méto (station «Saint-Agne»).

Avion

À 25 km de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

Enseignements & éducation

À 900 m du groupe scolaire Damase Auba (maternelle et primaire).

À 900 m de l'école La Calandreta (bilingue Français-Occitan).

À 1,2 km du centre petite enfance.

À 1,2 km du groupe scolaire Françoise Dolto (maternelle et primaire).

À 1,3 km du collège Jean Jaurès.

À 3 km du lycée d'enseignement général et technologique agricole et horticole (Auzeville).

À moins de 8 km du complexe scientifique de Rangueil et de l'université Paul Sabatier UT3 et du complexe aéronautique de Rangueil (CNRS,CNES...).

Notre PARTENAIRE

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

Loisirs

À proximité du Canal du Midi.

À 900 m du cinéma Ciné 113 et à 5 km du Cinéma Gaumont Labège.

À 900 m de la bibliothèque.

À 1,3 km du gymnase Jean Jaurès.

À 1,4 km du centre de loisirs.

À 2,5 km du parcours cyclable du Canal du Midi.

À 2,5 km du complexe sportif et du stade de Rugby Lautard.

À 5 km de la salle de spectacle Le Bikini.

Commerces & services

À 600 m des commerces de proximité : pharmacie, boulangerie, banque, supérette, restaurants, cave à vin (Nicolas), chocolatier (Pillon)...

À 900 m du centre médical.

À 900 m du restaurant gastronomique «La Table des Merville».

À 900 m de la Mairie, de la Poste et des Halles.

À 5 km du centre commercial Labège 2.

À 8 km du CHU de Rangueil.

À 15 min du Village des Marques de Nailloux.



GREENCITY

IMMOBILIER

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



SQUARE TOLOSAN – CASTANET-TOLOSAN

Située au Sud-Est de l'agglomération et **aux portes de Toulouse**, la ville de Castanet-Tolosan bénéficie d'une **situation géographique privilégiée**, proche de l'A61 mettant les plages de la Méditerranée à seulement 1h30 et proche des coteaux du Lauragais.

À proximité de Labège Innopôle, du Parc technologique du Canal, à quelques kilomètres du CHU angueil, des complexes scientifiques et aéronautiques (CNES, ONERA), des universités et IUT Paul Sabatier et à 15 min du Village des marques de Nailloux, Castanet-Tolosan s'impose comme une **ville attractive de l'agglomération toulousaine**.

Elle offre à ses 11 000 habitants un **cadre de vie privilégié au bord du Canal du Midi**. Castanet-Tolosan revendique de nombreux atouts de par son urbanisation résidentielle, la diversité de ses quartiers, un grand nombre d'**infrastructures scolaires, culturelles et sportives**, sa vie commerciale de qualité avec ses halles et ses commerces, le tout situé à **seulement 12 km de la place du Capitole**.



« SQUARE TOLOSAN » CASTANET-TOLOSAN

SITUATION DU PROGRAMME

Situation géographique



À moins d'une minute du **centre ville de Castanet-Tolosan**, à moins de 20m des **lignes de bus** et à 5 km de la **ligne B du métro**, ce lieu de vie est exceptionnel, tout **proche** des premiers **commerces** et des infrastructures **scolaires** et **sportives**.

À **proximité** des grands **pôles d'activité toulousains** et **facile d'accès**, cette **résidence** est néanmoins située dans un **quartier résidentiel paisible**, **proche** du **Canal du Midi** et de son cadre naturel et verdoyant.



« SQUARE TOLOSAN » CASTANET-TOLOSAN

LES TRANSPORTS

VOITURE

Accès rapide aux autoroutes A61 (Montpellier Barcelone) par les sorties 19 («Le Palays») et 19.1 («Baziège») et A62 (Bordeaux-Paris) sortie 19.

À **15 min** de Toulouse par la D813.

MÉTRO

À **5,5 km** de la ligne B du métro, station «Ramonville».

À **5 min** en métro de l'Université Paul Sabatier (station «Rangueil Université») et à **15 min** du centre-ville (station «Jean Jaurès»).

BUS

À **moins de 20 m** des lignes de TCSP 62 et 81 (arrêt «Castanet-Tolosan») direction métro de Ramonville.

Une navette communale gratuite pour les Castanéens.

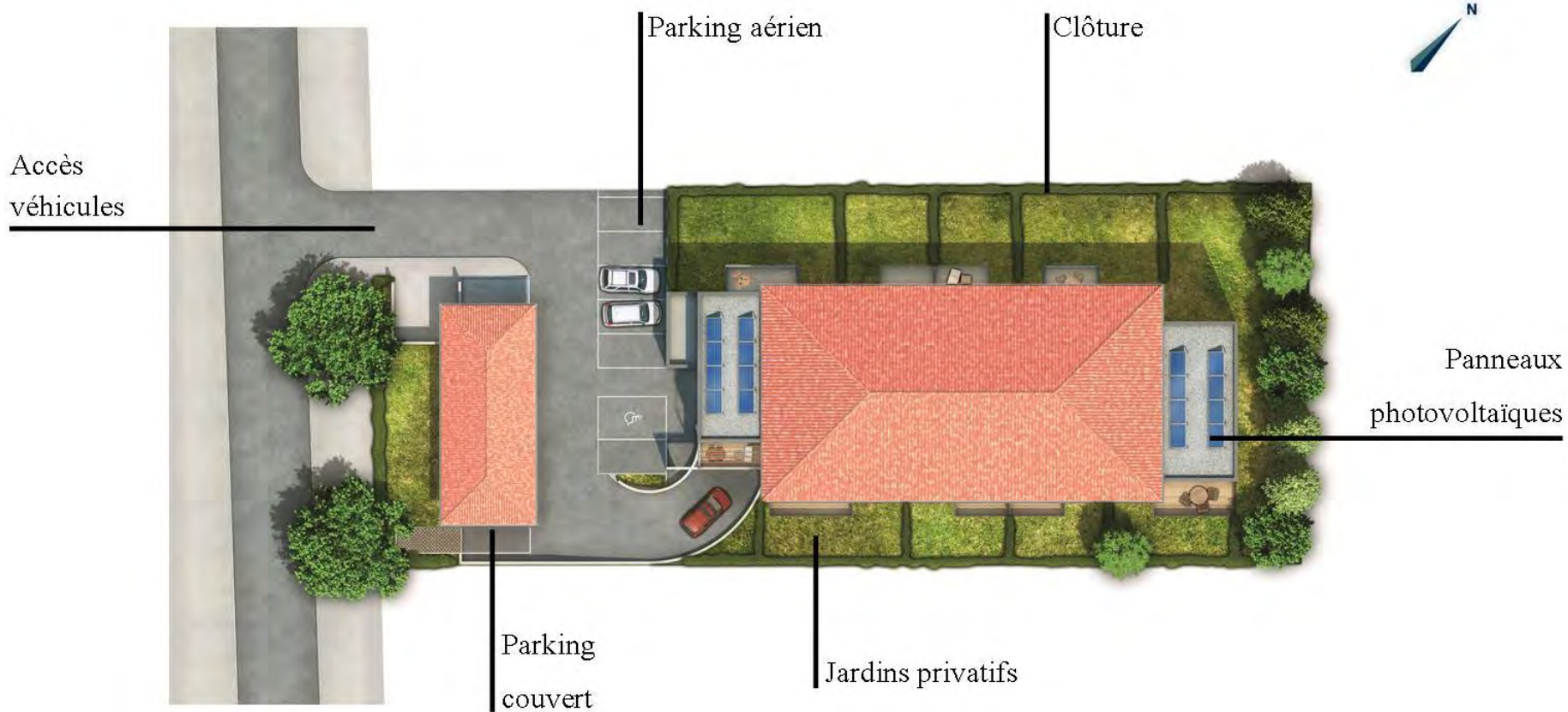
TRAIN

À **moins de 15 min** de la gare SNCF Saint-Agne par la ligne B du métro (station «Saint-Agne»).

AVION

À **25 km** de l'aéroport Toulouse-Blagnac.





GREENCITY

IMMOBILIER

« SQUARE TOLOSAN »
CASTANET-TOLOSAN

LA RÉSIDENCE



Prestations*

- **Cuisines** meublées et équipées
- Salle de bains **aménagée**
- **Vidéosurveillance** par visiophone individuel
- Accès par **badge** de proximité
- **Alarme** individuelle dans chaque appartement
- **Terrasse** ou **balcon** avec revêtement bois
- Carrelage **grés émaillé 40x40** avec plinthes assorties.
- Baie de **brassage informatique** dans chaque logement
- **Chauffage individuel** par panneaux rayonnants certifiés avec programmeur centralisé.
- **Placards équipés** de penderies ou étagères
- **Portes** de distribution thermolaquées avec finitions **haut de gamme**
- **Accessibilité** aux personnes à **mobilité réduite**
- **Parking** aérien, garage, parking sous-sol.

* Selon descriptif

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

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

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

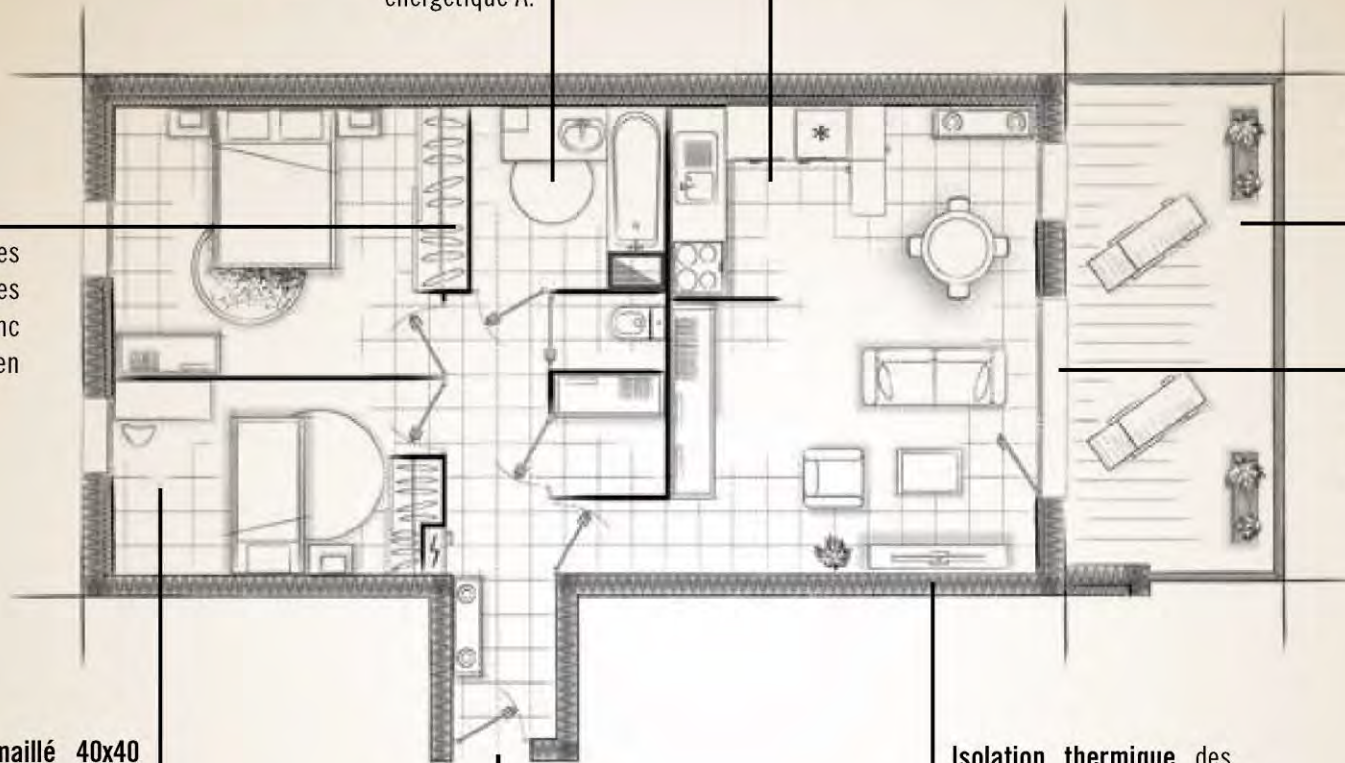
Équipements des placards par étagères en mélaminé blanc et/ou penderie en acier chromé.

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

Carrelage **grés émaillé 40x40** avec plinthes assorties dans toutes les pièces. Chauffage individuel par **panneaux rayonnants certifiés** avec programmateur centralisé.

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

Isolation thermique des murs de façades : briques creuses de terre cuite et doublage intérieur par complexe isolant de 100 mm de laine minérale + plaques de plâtre 13 mm ou PREGYMAX 29,5.



« **SQUARE TOLOSAN** »
CASTANET-TOLOSAN

TYPLOGIE

RT2012
NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE

Les partenaires du projet



De conception **RT 2012**, engendrant de réelles **économies d'énergie**, la résidence profite des meilleures solutions d'isolation phonique et thermique.

25 APPARTEMENTS

4 T1	d'une surface moyenne de 25 m ²	à partir de 105 900 € TTC immo
12 T2	d'une surface moyenne de 42 m ²	à partir de 159 900 € TTC immo
9 T3	d'une surface moyenne de 63 m ²	à partir de 199 900 € TTC immo



« **SQUARE TOLOSAN** »
CASTANET-TOLOSAN

LE GESTIONNAIRE

Afin de garantir et d'optimiser l'investissement locatif de nos futurs propriétaires, Green city immobilier sélectionne pour vous les services d'un gestionnaire qui :

- assurera la mise en place et la négociation des meilleures conditions de garanties auprès de compagnies d'assurances spécialisées pour couvrir les risques suivants :

- Loyers impayés
- Vacance locative
- Détériorations immobilières

- Conseillera et représentera nos propriétaires sur l'ensemble des questions juridiques, fiscales, comptables, administratives, techniques, ainsi qu'en matière de gestion de patrimoine.

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)



AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

GREENCITY

IMMOBILIER

Castanet Tolosan,

Une situation géographique d'exception

Sources





Castanet-Tolosan, une situation géographique d'exception

La ville de Castanet-Tolosan se situe au sud-est de Toulouse, à seulement 12 km de la Place du Capitole.

Castanet-Tolosan revendique de nombreux atouts de par son urbanisation résidentielle, la diversité de ses quartiers, un grand nombre d'infrastructures d'enseignements, culturelles et sportives, sa vie commerciale de qualité avec ses halles et ses commerces.

Castanet-Tolosan est située aux portes de Labège et de Ramonville Saint-Agne.

Une économie dynamique

Labège Innopôle ...

1er parc d'activités de Midi-Pyrénées, représentant **700 entreprises et commerces, plus de 15 000 emplois et 3 000 étudiants**, Labège-Innopôle accueille de grandes entreprises telle que les Laboratoires Pierre Fabre, un réseau dense de PME/PMI innovantes, des grandes écoles et des centres de formation...



Le parc Technologique du canal ...

Le parc technologique du Canal, est un pôle voué au spatial, à la navigation par satellites et ses applications, à la télédétection, à l'informatique et aux biotechnologies : il accueille **200 entreprises et 4 500 emplois**.

Un projet d'extension devrait lui permettre d'accueillir 15 hectares d'activités supplémentaires qui seront réservés à des activités économiques de type tertiaire.

Un réseau de transport en commun très dense : métro, bus, navette, cars régionaux, transport à la demande, etc.

Métro

- à 5,5 km de la ligne B du métro, station «Ramonville», à 5 min en métro de l'Université Paul Sabatier (station «Rangueil Université») et à 15 min du centre-ville (station «Jean Jaurès»).



Bus

- lignes de TCSP 62 et 81 arrêt «Castanet-Tolosan» direction métro de Ramonville. Une navette communale gratuite pour les Castanéens



Voiture

- Accès rapide aux autoroutes A61 (Montpellier – Barcelone) et A62 (Bordeaux-Paris) , à 15 min de Toulouse par la D813.

Transports à la demande (TAD)

Les TAD desservent des itinéraires fixes, à des horaires prédéfinies, sur réservation.



Une Ville très attractive, au sud-est de Toulouse

- ↪ Une bonne desserte en transport (station de métro)
- ↪ Un environnement de qualité et un bon niveau de services
- ↪ La proximité de grands bassins d'emplois
LABEGE INNOPÔLE - LE PARC DU CANAL



- ↪ un grand nombre d'infrastructures d'enseignements, culturelles et sportives.

Au sud-est de Toulouse, à seulement 12 km de la Place du Capitole.