



CONFLUENCES 1 LABARTHE-SUR-LEZE (31)

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Labarthe-sur-Lèze

AUX PORTES DE TOULOUSE ET PROCHE DES PYRÉNÉES

Au cœur de la vallée de la Lèze et bordée par l'Ariège, Labarthe-sur-Lèze est située à moins de 15 km de Toulouse, l'une des plus séduisantes métropoles de France qui accueille, chaque année, plus de 10 000 nouveaux résidents. De par son rayonnement international et son image fortement technologique d'us notamment au secteur aéronautique, l'agglomération toulousaine confirme son attractivité avec un patrimoine culturel remarquable et une qualité de vie exceptionnelle.

Labarthe-sur-Lèze, avec ses 6 900 habitants, est une ville dynamique et en plein essor. Par son environnement pavillonnaire et une nature omniprésente, Labarthe-sur-Lèze a su préserver l'esprit convivial d'un village et offre une grande qualité de vie aux portes de Toulouse.

Les Pyrénées Ariégeoises, accessibles en moins d'une heure en train ou en voiture, offrent une multitude d'activités été comme hiver.



CONFLUENCES

| | | | | | | | |
|----------------------------------|--|---|---------------------------------------|---|--|---------------------------------|--|
| | | | | | | | |
| PARC DU CONFLUENT 5 km | CC ROQUES-SUR-GARONNE 8,5 km | CENTRE AQUATIQUE AQUALUDIA 9,5 km | CC PORTET-SUR-GARONNE 11 km | BASE DE LOISIRS DE LA RAMÉE 18,5 km | UNIVERSITÉ TOULOUSE II JEAN-JAURÈS 19 km | LABÈGE INNOPOLE 21 km | SITE AIRBUS ST-MARTIN-DU-TOUCH 22 km |



Proche de Muret, 4^e ville du département, elle constitue un bassin majeur d'emplois (3 400 entreprises et 20 000 emplois).

Réserve naturelle régionale
Confluences Garonne-Ariège
Rive labarthaise de l'Ariège classée
Site Natura 2000 de l'UE



**UNE SITUATION
GÉOGRAPHIQUE
PRIVILÉGIÉE**



**Des infrastructures
sportives de qualité**

2 gares à proximité : Les gares de Pins-Justaret (limitrophe à la commune) et Muret permettent de rejoindre l'hypercentre de Toulouse en moins de 20 min.

ZOOM SUR ... LE SUD DE LA MÉTROPOLE



À moins de 15 min de Labarthe-sur-Lèze, on retrouve 2 centres commerciaux d'envergure avec des enseignes nationales, le seul magasin Ikea de l'agglomération, le plus grand hypermarché de la région, un centre commercial regroupant 77 enseignes et 6 restaurants,...

À l'est se situe le cœur universitaire et scientifique de la métropole : CHU Rangueil, facultés de médecine et pharmacie, Labège Innopole, complexe scientifique et spatial de Montaudran/ Rangueil (CNES, Onera, Airbus Defence and Space).

Un cadre de vie qui conjugue calme et dynamisme

Labarthe-sur-Lèze profite d'une bonne desserte routière avec un accès rapide à l'A64 qui permet de rejoindre aisément le périphérique toulousain et le pôle aéronautique Airbus de Colomiers/Blagnac avec la rocade Arc-en-ciel. La ligne de bus Tisséo 316, qui traverse la ville, rejoint également les gares SNCF de Muret, Pins-Justaret ou Pinsaguel.

Entourée de paysages bucoliques, Labarthe-sur-Lèze se présente comme une commune à taille humaine qui vit au rythme de ses habitants. Son centre profite de tous les atouts d'un cœur de ville pourvu de nombreux commerces, d'infrastructures scolaires et associatives de qualité et d'un marché de plein vent. Côté loisirs et culture, la ville est bien équipée avec la médiathèque Françoise Giroud, l'espace François Mitterrand et le tout nouveau centre culturel Astrolab. Il est composé de deux salles proposant spectacles et cinéma ainsi que d'un théâtre en extérieur et d'un café-restaurant. Enfin, les terrains du tennis-club, le nouveau complexe dédié au rugby et l'aire de loisirs "Les Bords de Lèze" (sentiers de randonnée, parcours santé) raviront les plus sportifs.



CONFLUENCES - PROMENADE BREDI DI PIAVE

LES TRANSPORTS

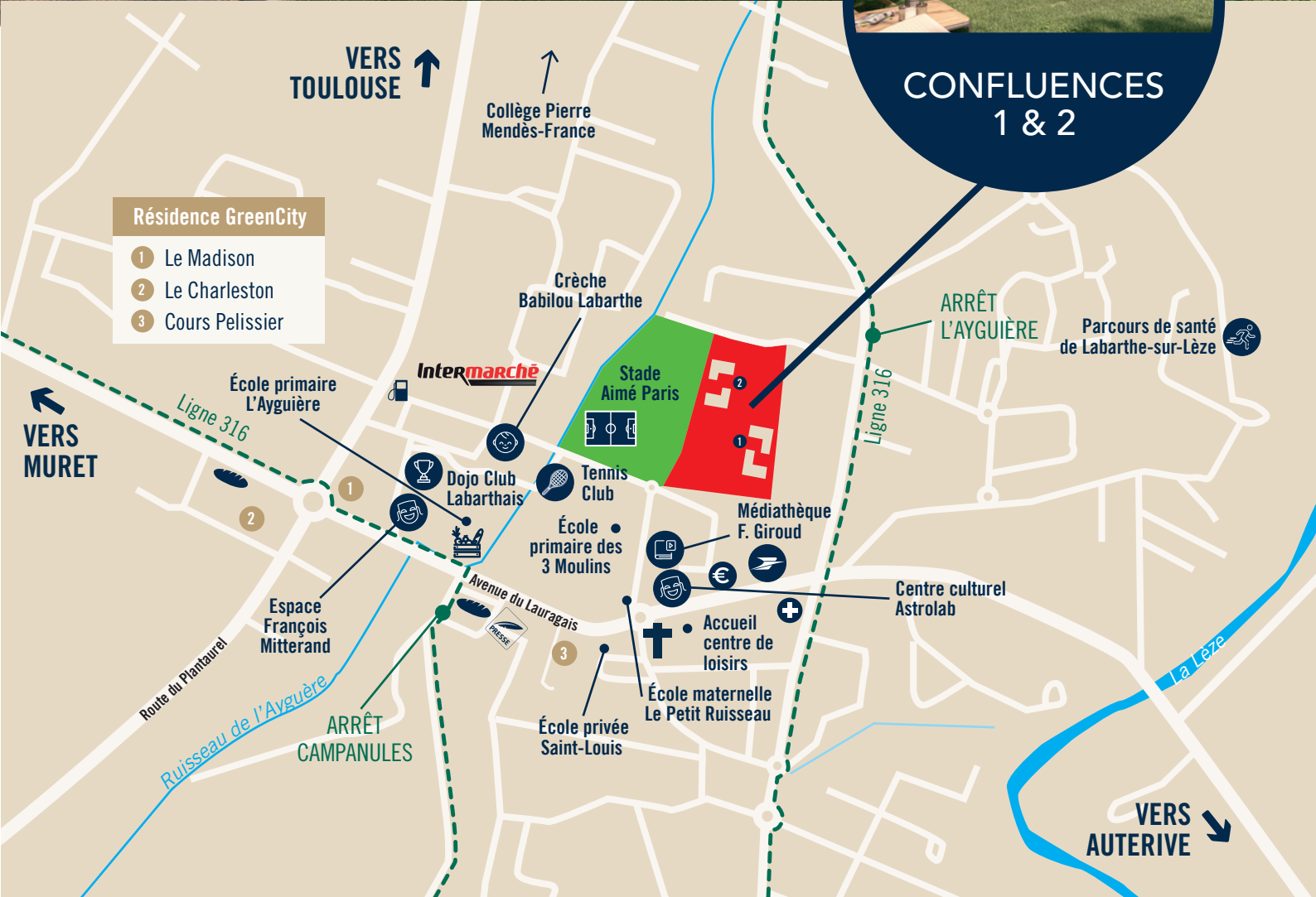


À PROXIMITÉ

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Stade Aimée Paris..... en face École maternelle Le Petit Ruisseauà 120m École primaire des 3 moulins ... à 130m Médiathèque F. Giroud.....à 150m Banqueà 150m La Poste.....à 200m Boucherieà 230m Tennis Club.....à 230m Centre Culturel L'Astrolab à 240m Église de Labarthe-sur-Lèze ..à 240m Mairie à 270m | <ul style="list-style-type: none"> Crèche Babilou Labartheà 280m Pharmacieà 300m Cabinet médical.....à 300m Intermarché Super U de Labarthe-sur-Lèze.....à 300m Tabac presseà 350m École primaire L'Ayguièreà 400m Marchéà 400m Espace F.Mitterrand à 450m Boulangerieà 450m Restaurantsà 450m | <ul style="list-style-type: none"> Halle des Sports de Labarthe-sur-Lèze.....à 500m Dojo Club.....à 500m Station serviceà 500m Parcours de santé de Labarthe-sur-Lèze.....à 850m Collège P.Mendès-France à 1,5km Aldià 1,5km Complexe sportif B. Bérailà 2km Lycée Jean-Pierre Vernant (Pins-Justaret)à 3,5km Lycée P.d'Aragon (Muret) ... à 6,5Km |
|--|--|---|



CONFLUENCES 1 & 2



Un nouveau quartier en cœur de ville

Le projet « Confluences » prend place en plein cœur de Labarthe-sur-Lèze, à moins de 300m de la Mairie, des commerces, des écoles et de tous les lieux de vie de la commune. C'est un véritable nouveau quartier qui a été pensé pour être connecté directement avec le centre-ville par des pistes cyclables et une voie d'accès nouvellement créées. Le site accueille deux jardins publics, un grand parc urbain, une résidence seniors et un nouveau centre de loisirs. L'ensemble a été pensé pour s'intégrer parfaitement avec l'esprit pavillonnaire et nature de Labarthe-sur-Lèze.





CONFLUENCES 1

JARDIN PUBLIC

**CŒUR DE VILLE,
ASTROLAB, MAIRIE**

**GROUPE
SCOLAIRE**

**GRAND PARC
URBAIN**

**PROMENADE
BREDA DI PIAVE**

**NOUVELLE
VOIE**

**PISTE CYCLABLE,
JARDIN PUBLIC**

**STADE AIMÉ PARIS,
CLUB DE PÉTANQUE**

VERS TOULOUSE

Résidence Confluences 1

LIEU DIT LES CLAUSES,
31860 LABARTHE-SUR-LÈZE

| UNE ARCHITECTURE LOCALE

Le traitement architectural de la résidence « Confluences 1 » fusionne modernité et matériaux traditionnels en incarnant le style « contemporain toulousain », avec des toitures de tuiles romaines et des façades en brique de couleur ocre. Les fonds de loggias et les murs des villas sont habillés d'un enduit blanc pour jouer sur les contrastes. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.



CONFORT

- 70 places de stationnement en extérieur.
- Portail d'accès au parking aérien.
- Locaux dédiés aux vélos.
- Box permettant de piloter à distance les équipements connectés.



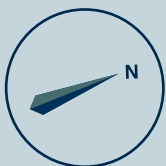
SÉCURITÉ

- Plaque de rue avec QR code au niveau du portillon et des portes des halls d'entrée permettant la connexion à une application de contrôle sur smartphone.
- Détecteurs de fumée.
- Alarme connectée.



CONFLUENCES 1
39 APPARTEMENTS
DU T1BIS AU T4

Architecte
TAILLANDIER
ARCHITECTES





Des prestations de qualité, pour une qualité de vie

DES LOGEMENTS TOURNÉS VERS LA NATURE

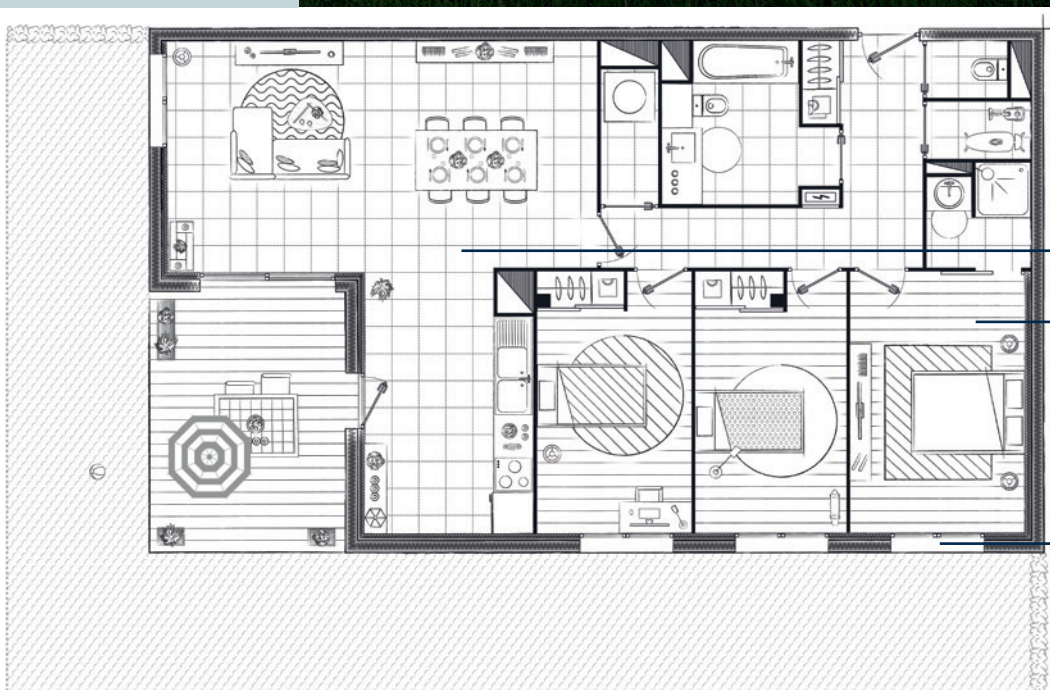
L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Les parcs et jardins du site s'inscrivent dans la continuité de la nature avoisinante, tels que la promenade de Bréda Di Piave et le petit bois.

Tous les logements sont prolongés d'un espace extérieur : balcons, loggias, terrasses ou jardins privés. Véritables pièces supplémentaires ouvertes par de grandes baies vitrées, ils proposent une vue directe sur les espaces verts.

EXEMPLE T3 SUR JARDIN



T4 A02 de 90,91 m²



Carrelage 45x45

Parquet stratifié

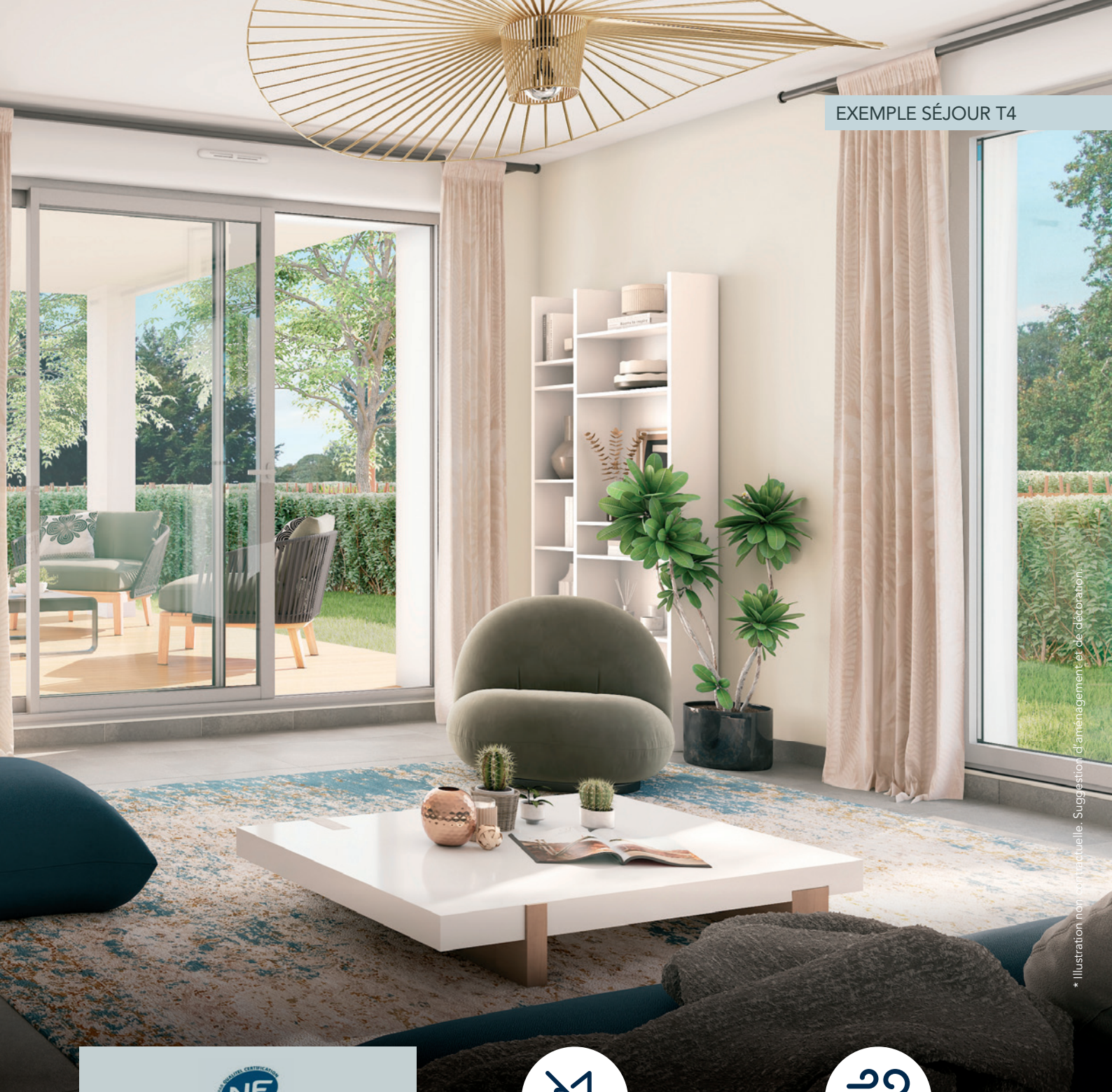
**Volets roulants
motorisés et
connectés**



Des prestations de qualité, pour une qualité de vie

DES LOGEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque logement de la résidence « Confluences 1 » est pensé pour offrir confort et grande fonctionnalité, avec des orientations idéales et des séjours de grands volumes. La plupart des appartements sont traversants et bénéficient d'une double exposition, pour profiter d'une luminosité exceptionnelle. Tous les logements sont livrés avec des cuisines et salles de bains équipées. Pour un plus grand confort de vie, nos logements sont tous connectés.



* Illustration non contractuelle. Suggestion d'aménagement et de décoration.



LE CHOIX DE LA QUALITÉ

Nous sommes engagés dans la certification NF Habitat pour l'ensemble des logements de la résidence Confluences 1. Une résidence certifiée NF Habitat, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.



Tous nos logements sont contrôlés par BUREAU VERITAS.



ACOUSTIQUE

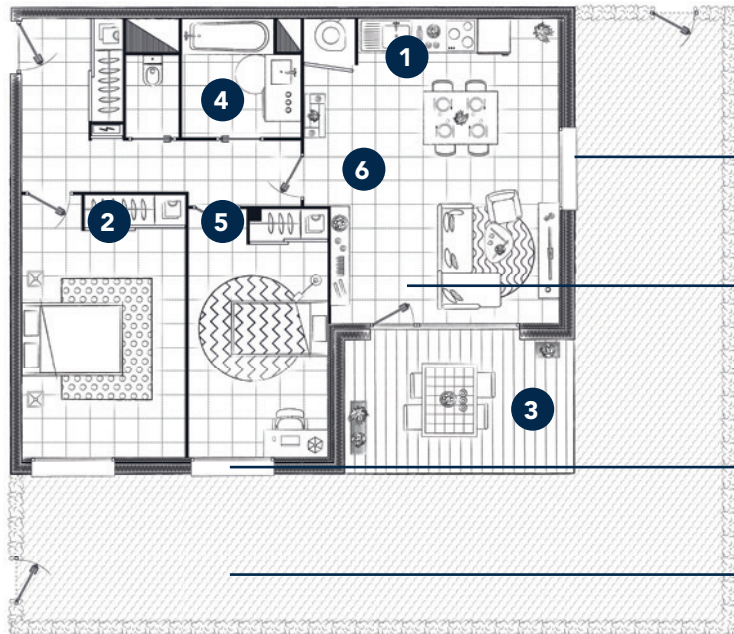
Tous nos logements ont une isolation acoustique renforcée par rapport à la réglementation en vigueur. Les nuisances sonores sont fortement réduites.



QUALITÉ DE L'AIR

Les équipements de ventilation et d'aération sont optimisés dans toutes nos résidences. Nous sélectionnons également des matériaux de mur et de sol ainsi que des peintures et vernis peu émissifs en polluants volatils (étiquetés A) qui garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.

Les prestations incluses dans votre logement T3



T3 A03 de 64,77 m²

Menuiserie extérieure
PVC double vitrage

Chape Isophonique

Volets roulants
motorisés et connectés

Gazon



1 Cuisine équipée

avec plaque de cuisson vitrocéramique
3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur table top



2 Placards aménagés

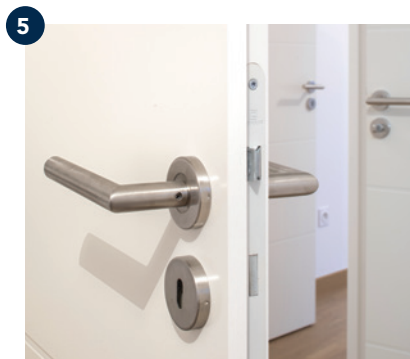


3 Terrasse en bois

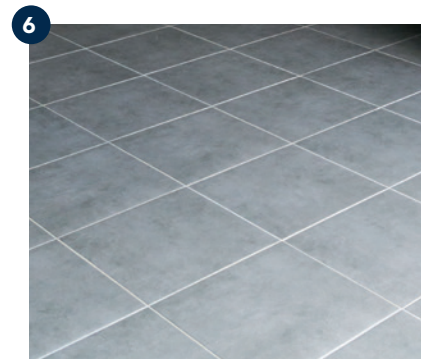


4 Salle de bains équipée

avec sèche-serviettes et lave-linge



5 Menuiseries intérieures



6 Carrelage 45x45

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

GREENCITY

LE LOGEMENT INTELLIGENT

GREENCITY CONNECT

Tous nos logements sont équipés de la solution Greencity Connect et profitent d'une box connectée*.
Depuis l'application, pilotez à distance les équipements connectés de votre logement.

** Sous réserve d'abonnement internet*



ALARME

Protégez votre logement contre toute intrusion avec cette centrale d'alarme à détecteur de mouvement qui vous alerte instantanément sur votre smartphone.



CHAUFFAGE

Commandez à distance votre chauffage, réglez la température et programmez des scénarios en fonction de vos besoins.



VOLETS ROULANTS

Commandez à distance, l'ouverture, la fermeture ou la position de vos volets roulants motorisés et connectés (pour tous les logements).



UN ACCÈS DIGITAL PLUS CONFORTABLE



Notre résidence est équipée d'une solution innovante pour l'accès au bâtiment. Cette solution digitale qui remplace les interphones classiques et l'usage de câblages, se veut plus respectueuse de l'environnement. Elle repose sur l'usage d'un QR code gravé sur la plaque de la rue, ce qui permet aux visiteurs d'appeler un résident via l'annuaire numérique. En optant pour cette application 100% française, GreenCity immobilier apporte du confort d'usage à ses résidents, plus de sécurité, plus de sérénité tout en proposant une solution plus économique et plus vertueuse.

ÉCONOME EN ÉNERGIE

Système de chauffage économe en énergie et conforme à la RE 2020 seuil 2025.

Par ailleurs, la résidence bénéficie d'une isolation renforcée et est équipée de menuiseries extérieures avec double vitrage.

GREEN SAFE

GREEN SAFE LA GESTION INTELLIGENTE DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Grâce à « Green Safe », développé conjointement entre les services techniques de GreenCity Immobilier et le service étude de TAN pendant 2 ans, la résidence est équipée d'une gestion intelligente des potentiels sinistres et pannes.

Par le déploiement d'une constellation de capteurs qui permettent une surveillance des équipements sensibles du bâtiment, il est possible de détecter les prémices d'une panne et ainsi d'alerter le personnel compétent (syndic ou service SAV) pour une intervention en amont et sans délais.



La RE 2020 est la nouvelle réglementation environnementale effective depuis janvier 2022. GreenCity Immobilier va encore plus loin en adoptant dès maintenant le seuil 2025 en terme d'objectifs RE (soit -30 % de consommation d'énergie par rapport à la précédente norme) et en continuant à faire progresser le confort d'usage des logements et notamment le confort d'été.



GREENCITY IMMOBILIER PROCHE DE VOUS POUR ÊTRE AU PLUS PRÈS DE VOS BESOINS

DIRECTION RÉGIONALE PARIS - IDF
83, rue de Bercy - 75012 Paris


DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES
17, avenue du Pré de Challes - 74944 Annecy

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE
Centre Regus - 44000 Nantes

DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE MÉDITERRANÉE
35, boulevard Saint-Assisclé - 66000 Perpignan

SIÈGE SOCIAL
2, Esplanade Compans Caffarelli - 31000 Toulouse

NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

- 2023**
- **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Passage Saint-Mandé à Paris (Prix du Grand Public).** 
 - Pyramide d'Argent pour la résidence Home Spirit à Toulouse (Grand Prix Régional).
 - Pyramide d'Argent pour la résidence Melty Home à Toulouse (Prix Impact Sociétal).
 - Pyramide d'Argent pour la résidence «Le Smart Green» à Toulouse (Prix du Grand Public).

- 2022**
- Pyramide d'Argent pour la résidence Le Boréal (Prix du Grand Public).

22 Pyramides depuis 2011.

GREENCITY

IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Partenaire officiel du
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel
du Stade Toulousain

DIRECTION RÉGIONALE PARIS - ILE-DE-FRANCE : 83, RUE DE BERCY - 75012 PARIS
SIÈGE SOCIAL : 2, ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI - IMMEUBLE TOULOUSE 2000 - BÂTIMENT E2 - 31000 TOULOUSE
TÉL. 05 62 27 27 00 FAX 05 61 22 11 79
www.greencityimmobilier.fr