

RÉSIDENCE SÉNIORS



VILLAGES D'OR CŒUR BALMA

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Balma

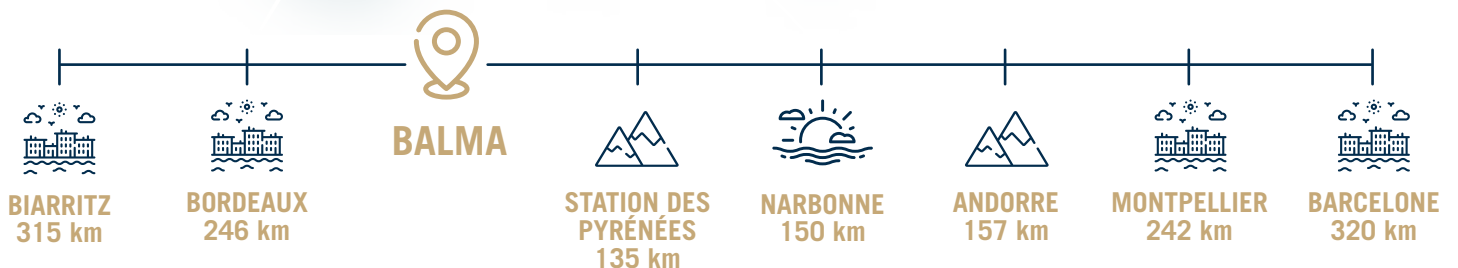
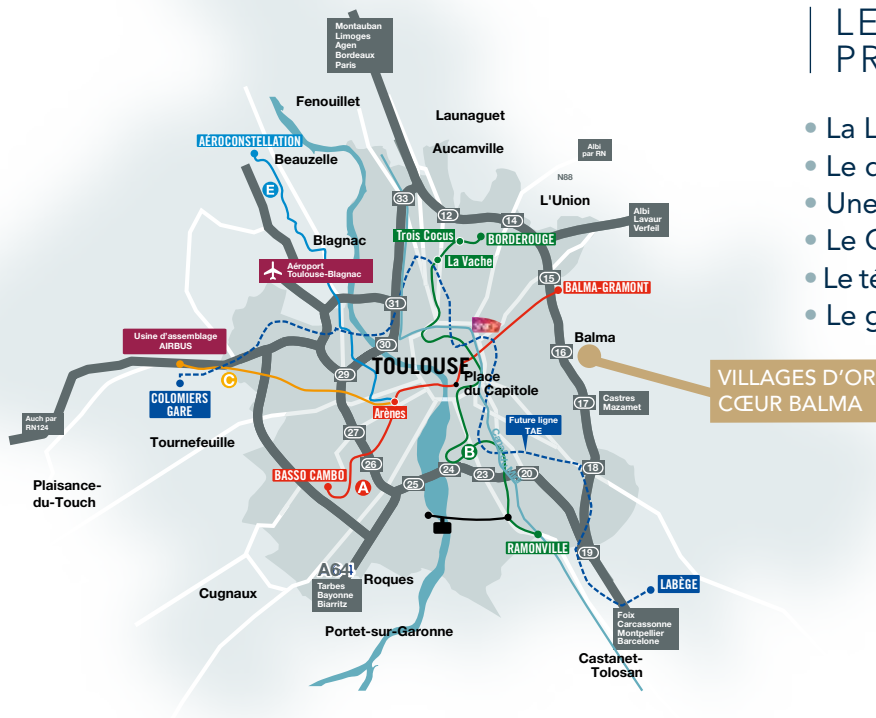
LE BIEN-VIVRE POUR LES SÉNIORS À L'EST DE TOULOUSE

Balma est une **commune limitrophe à 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 grâce notamment au secteur aéronautique, l'agglomération toulousaine confirme son attractivité avec un patrimoine culturel remarquable et une qualité de vie exceptionnelle.

Avec plus de 16 000 habitants, Balma présente **tous les atouts d'une ville dynamique à taille humaine** qui a su préserver l'esprit convivial d'un village. Elle s'impose comme une **commune résidentielle haut de gamme**, parmi les plus recherchées de l'agglomération toulousaine. Grâce à un environnement calme et une nature omniprésente, elle offre une grande qualité de vie aux portes de Toulouse.

LES GRANDS PROJETS

- La LGV et la Tour «Matabiau»
- Le développement de l'Oncopôle
- Une 3^{ème} ligne de métro
- Le Quartier des Sciences
- Le téléphérique urbain sud (TÉLÉO)
- Le grand Parc Garonne





LES ATOUTS DE BALMA

Proche du cœur de ville de Toulouse

À 5 km de la Place du Capitole



UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE



Qualité de vie

Coulée verte
Ville résidentielle

Réseau de transports dense

Ligne de bus LINEO L1
Ligne A du métro
Accès périphérique



Proche du cœur commerçant de Balma

Toutes les commodités et services du quotidien à deux pas



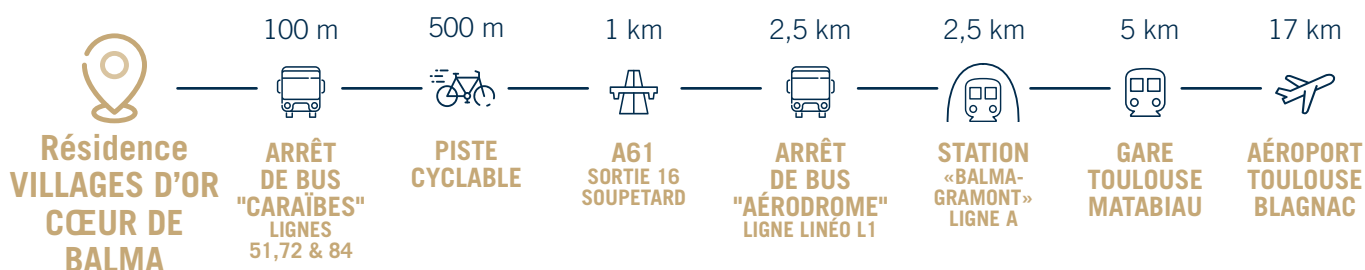


Autour de votre résidence séniors

| UNE RAPIDITÉ D'ACCÈS AU CŒUR DE VILLE DE TOULOUSE

À seulement 5 km de la place du Capitole, Balma séduit par sa proximité et sa rapidité d'accès à l'hypercentre toulousain. En effet, avec la station « Balma-Gramont » de la ligne A du métro et la ligne de bus Linéo L1, on accède directement et en moins de 10 minutes aux allées Jean-Jaurès, aux boutiques, restaurants, cinémas et à l'effervescence du centre historique de Toulouse. Sa facilité d'accès au périphérique toulousain et à l'ensemble des zones d'activités de la métropole est également appréciée : plusieurs accès à l'A61 (Sortie 15 : La Roseraie, sortie 16 : Soupetard et sortie 17 : Lasbordes) et proximité avec l'A68 (direction Albi).

| LES TRANSPORTS À PROXIMITÉ





UN CADRE DE VIE IDÉAL

Le long de la coulée verte de l'est toulousain, Balma jouit d'une qualité de vie exceptionnelle avec son architecture pavillonnaire, des équipements publics nombreux et de qualité et un centre-ville commerçant et animé. Pour les amoureux de nature et de promenade, la commune bénéficie d'un réseau de 15km de pistes cyclables et de sentiers pédestres, de la proximité avec la Base verte des Argoulets et de nombreux jardins municipaux. Balma offre également un large panel d'activités et de services dans la ville et aux alentours : la médiathèque, le centre de bien-être Calicéo, le golf de Saint-Gabriel, la Clinique de l'Union, les zones commerciales de Gramont et Montredon (Auchan, Darty, Truffaut, Action...) et l'Aéroclub de Lasbordes.

Pour résumer, Balma offre un lieu de vie paisible où tout est pensé pour le confort de ses habitants, à seulement quelques minutes de l'hypercentre de Toulouse.



VILLAGES D'OR
CŒUR
BALMA





Villages d'Or Cœur Balma

6B/8 RUE
SAINT-JEAN
31130 BALMA

UN ÉCRIN POUR LES RÉSIDENTS

La résidence se situe rue Saint-Jean, dans le cœur de ville de Balma et dans un environnement paisible et arboré. Tout y est accessible en moins de 5 minutes à pied : arrêt de bus, la Poste, commerces et services du quotidien (pharmacie, banques, boulangerie, supermarché). C'est en toute sécurité que vous aurez le plaisir à vivre aux Villages d'Or Cœur Balma, une résidence conçue pour vous apporter le confort et le bien-être que vous attendez avec tous les avantages du centre-ville, la tranquillité en plus.



CONFORT

- L'entrée de la résidence se fait avec un badge de proximité.
- 48 places de stationnement en sous-sol.
- Portillon d'accès à l'entrée de la résidence avec vigik.
- Ascenseur.
- Locaux dédiés aux 2 roues.
- Box permettant de piloter à distance les équipements connectés.
- Volets roulants électriques dans tous les logements avec commande centralisée.
- Club-house à proximité.



SÉCURITÉ

- Platine visiophone sur la porte du hall d'entrée de la résidence et sur le portillon d'entrée.
- Combiné individuel permettant de déverrouiller l'accès dans tous les logements.
- Équipement de téléassistance AlloVie sur demande.
- Détecteurs de fumée.
- Alarme connectée.
- Caméra de vidéo surveillance dans les sous-sols.

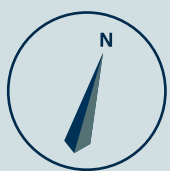


**46 APPARTEMENTS
DU T2 AU T4**

**Architecte
LCR ARCHITECTES**

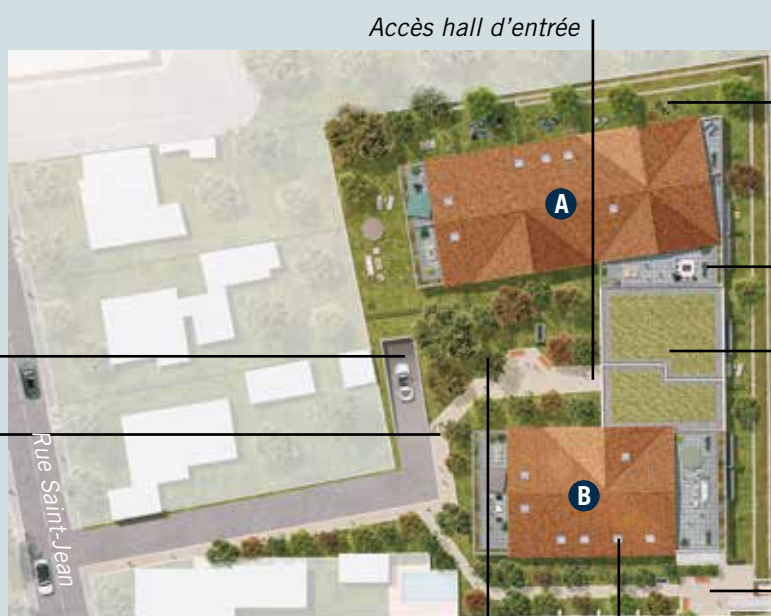
UNE ARCHITECTURE PENSÉE DANS L'ESPRIT DE BALMA

D'architecture contemporaine et élégante, la résidence « Villages d'Or Cœur Balma » de faible hauteur propose un jeu de contraste avec les premiers niveaux habillés d'un parement en terre cuite et les loggias traitées en enduit blanc avec des garde-corps en verre opalisé. Les combles aménagés donnent l'effet de « maisons posées sur le toit » avec des façades blanches, des toitures de tuiles rouges en pente et de grandes terrasses accessibles. L'ensemble s'harmonise ainsi parfaitement avec l'esprit pavillonnaire haut de gamme de Balma et la résidence seniors voisine. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.



Accès parking
sous-sol

Portillon d'entrée
piétons



Accès hall d'entrée

Jardin
privatif

Terrasse
panoramique

Toit végétalisé

Cheminement piétonnier
vers le centre ville,
la résidence
«Les Villages d'Or Balma»
et son club-house

Vaste jardin paysager

Fenêtre de toit



| PRÉCIEUSE NATURE

La résidence présente une implantation en U permettant de dégager un vaste jardin paysager en cœur d'îlot. Cet espace fait partie intégrante du projet, il est pensé comme un lieu de rencontre pour les résidents et un patio prodiguant fraîcheur et ombre sur les espaces extérieurs en période estivale. Des cheminements doux permettent une déambulation agréable et rejoignent également la résidence seniors voisine ainsi que le square de la Médiathèque.



UN CLUB-HOUSE POUR LES RÉSIDENTS

Les habitants du «Villages d'Or Cœur Balma» peuvent accéder directement au club-house de la résidence « Les Villages d'Or Balma » située juste à côté. Ce club-house est le lieu où sont organisées de nombreuses activités et où les résidents se retrouvent pour des moments de convivialité et de partage. Un escalier et un ascenseur sont prévus pour faciliter les déplacements entre les deux résidences.



Des prestations de qualité, pour une qualité de vie

DES APPARTEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence «Villages d'Or Cœur Balma » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes qui profitent d'une luminosité exceptionnelle. Ils se déclinent majoritairement sur les orientations ouest, sud et est, bénéficiant de ce fait de l'ensoleillement une grande partie de la journée. Les jardins privatifs en rez-de-chaussée, les loggias et les grandes terrasses prolongent les logements et donnent sur les espaces arborés de la résidence. Tous les appartements sont parfaitement étudiés pour faciliter les déplacements : cuisines et salles de bains équipées, nombreuses prises électriques et TV, douche extra-plate, multiples rangements.



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

SÉJOUR DU T4* N° B46



RÉSIDENCE « LES VILLAGES D'OR BALMA »
À BALMA LIVRÉE EN 2019



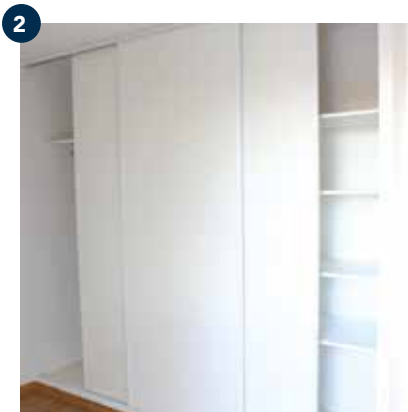
RÉSIDENCE « CÔTÉ BALMA »
À BALMA LIVRÉE EN 2014

Nos engagements qualité

Tous nos logements bénéficient de prestations de qualité incluses.



Cuisine équipée
avec plaque de cuisson
vitrocéramique 3 feux,
hotte aspirante

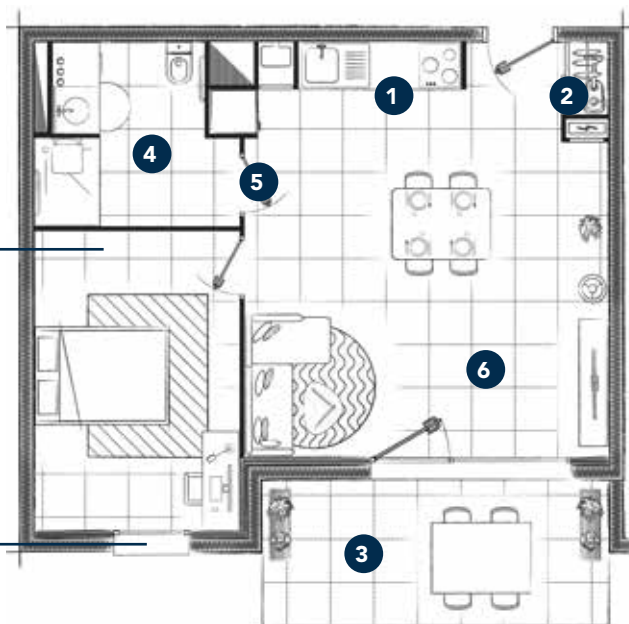


Placard aménagé



Dalles grès

T2 en rez-de-jardin - A12 - de 45,88 m²

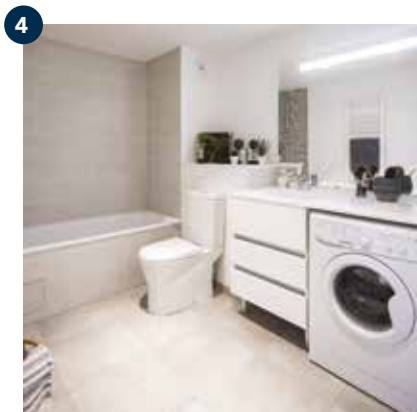


Chape isophonique

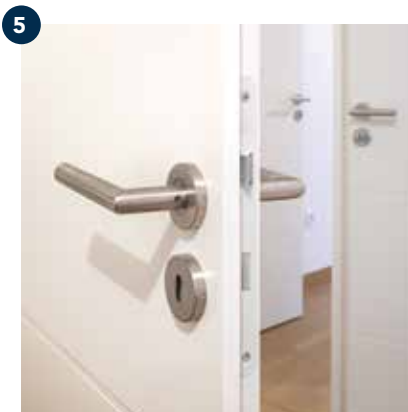
**Menuiserie extérieure
en PVC double vitrage.
Volets roulants
électriques
avec commande
centralisée**

**Des équipements
spécifiques pour
les séniors**

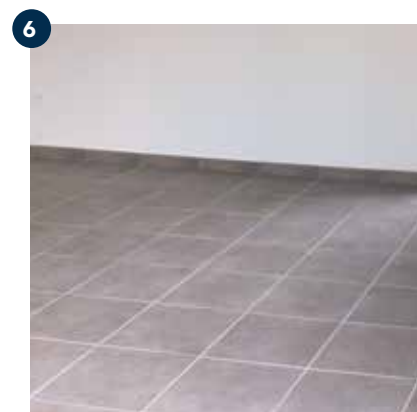
- WC réhaussé
- Douche sans ressaut
- Barres de maintien douche et WC
- Siège rétractable dans la douche



Salle de bains équipée
avec sèche-serviettes
et lave-linge



Menuiseries intérieures



Carrelage 45x45

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

DES LOGEMENTS PÉRENNES, CONFORTABLES ET À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL



LOGEMENT CONNECTÉ, LE CHOIX DU CONFORT

Tous les logements sont équipés de la solution Greencity Connect et profitent d'une box connectée* intégrée au tableau électrique. Depuis l'application, pilotez à distance votre confort en commandant et programmant les équipements connectés de votre logement.

* Sous réserve d'abonnement internet



CHAUFFAGE

Commandez à distance votre chauffage (gaz ou électrique), réglez la température et programmez des scénarios en fonction de vos besoins.



ALARME

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



VOLETS ROULANTS

Commandez à distance, l'ouverture, la fermeture ou la position de vos volets. Prestation «connectée» disponible sur tous les volets roulants motorisés des T4 (selon descriptif sommaire).

LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La résidence « Villages d'Or Cœur Balma » répond aux exigences du label RT 2012 et se classe en haut de l'échelle avec une consommation moyenne d'environ 57 kWep/m²/an. Cette performance énergétique est contrôlée et attestée par un bureau d'étude spécialisé en fin de chantier.



Classe énergétique



LE CHOIX DE LA QUALITÉ



GreenCity Immobilier s'est engagé dans la certification NF Habitat pour l'ensemble de ses logements. Un logement certifié NF Habitat, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées. Plus de 10 000 de nos logements sont déjà certifiés NF Habitat.

LE CHOIX DE LA SÉRÉNITÉ



ACOUSTIQUE

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



THERMIQUE

- Les matériaux retenus pour les façades, les doublages intérieurs par complexe isolant, l'isolation des combles créent une enveloppe thermique efficace qui réduit considérablement les déperditions d'énergie.
- La résidence est équipée de chaudières gaz individuelles à condensation connectées avec des radiateurs basse température certifiés.



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.

DES LIEUX DE VIE CONVIVIAUX PENSÉS POUR LES SÉNIORS

Dans une résidence Villages d'Or, les séniors sont chez eux.

Le maintien à domicile, la vie sociale et l'autonomie préservées, la sécurité retrouvée... Autant d'attentes qui nécessitent des logements et des espaces partagés pensés et adaptés pour satisfaire ces objectifs.

Fonctionnalité et confort ont été totalement pris en compte par nos architectes, facilitant ainsi les déplacements à l'intérieur de l'habitat.

La vie en plus simple... c'est le concept Villages d'Or afin que les séniors vivent heureux le plus longtemps possible.



LE CLUB-HOUSE UNE AMBIANCE CONVIVIALE ET BIENVEILLANTE



C'est le lieu de rencontres où de nombreuses activités sont organisées. Endroit convivial par excellence, animé par un régisseur, il permet à chaque résident de trouver là des moments de détente et de convivialité à partager.

Le club-house met à leur disposition :

- un espace **détente** avec bibliothèque, salon TV, jeux de société...
- un espace **loisirs** modulable avec table de jeux et tapis de sol pour des activités remise en forme
- un espace **cuisine** aménagé pour partager des repas, des goûters festifs, des animations culinaires...

UNE RÉSIDENCE SÉCURISÉE ET DES SERVICES À LA CARTE

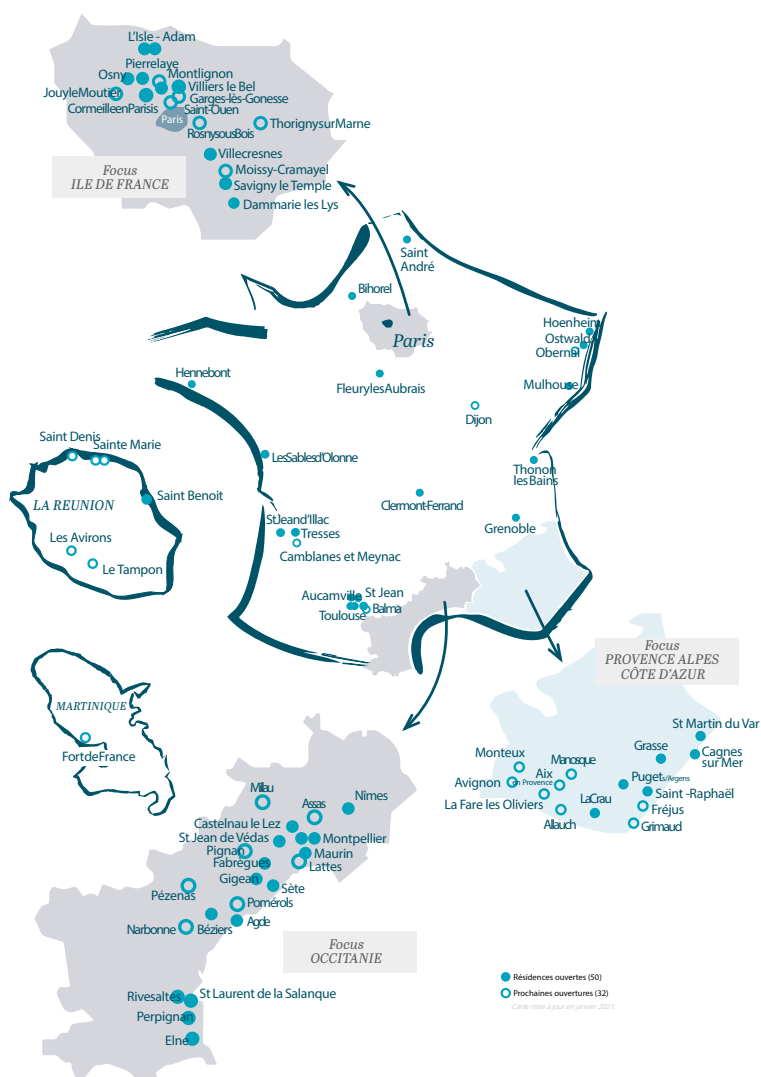
Interphone ou code d'accès, régisseur veillant à la sécurité de tous, c'est assurer à chacun la sérénité attendue. Pour plus de confort, des services à la carte sont accessibles telles que la livraison de repas, les courses à domicile, les aide-ménagères...

L'EXPÉRIENCE VILLAGES D'OR

Notre partenaire, le Groupe Villages d'Or a développé depuis 25 ans un concept de logements dédiés aux séniors valides et autonomes.

Avec 50 résidences en activité, plus de 30 nouvelles ouvertures dans les 3 années à venir et un taux de remplissage global de plus de 98 %, ce groupe se positionne comme un acteur incontournable dans la gestion de résidences séniors.

90 ADRESSES
PARTOUT
EN FRANCE



LES AVANTAGES D'UN INVESTISSEMENT DANS UNE RÉSIDENCE SÉNIORS

- Les seniors sont de plus en plus nombreux, les besoins en logement suivent cette tendance et la demande locative reste forte.
- Des locataires stables et peu enclins à la mobilité (pas de vacance locative).
- Des locataires soucieux de l'entretien de leur habitation.
- Pas de dégradation, des résidences entretenues au quotidien et sur lesquelles veillent les régisseurs.
- Vente ou revente à une population de seniors désireux de devenir propriétaire.
- Le régisseur anime le club-house, surveille, entretien des espaces collectifs et veille sur la vie de la résidence au quotidien.





NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

- 2021**
- Pyramide d'Argent pour la résidence Carré Flore à Cornebarrieu (Prix Spécial du Jury)
 - Pyramide d'Argent pour la résidence Carré Flore à Cornebarrieu (Prix du bâtiment bas carbone)
 - Pyramide d'Argent pour la résidence Cours Saint-Cyp à Toulouse (Prix du Grand Public)
- 2020**
- Pyramide d'Argent pour la résidence Le Belvédère à Champigny-sur-Marne (Prix du Grand Public).

2019 **Pyramide d'Or et Pyramide d'Argent**
pour la résidence Le B47
à Beauzelle (Prix du grand public)



16 Pyramides depuis 2011.

LABELS



- Contrôle construction effectué par BUREAU Veritas
- FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers
- Certification NF HABITAT HQE Toulouse Métropole délivrée par Cerqual

GREENCITY

IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

Les Villages d'Or
Spécialiste du logement seniors

Consultez le site dédié
à la résidence
«Villages d'Or Cœur Balma»



Partenaire officiel du
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel
du Stade Toulousain

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