



LE VAL'ORIANE TOULOUSE

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



LE VAL'ORIANE TOULOUSE

Toulouse en Occitanie s'affirme comme l'une des plus dynamiques et des plus séduisantes métropoles de France et d'Europe avec une croissance soutenue de sa population. Chaque année, l'aire urbaine toulousaine accueille 30 000 nouveaux arrivants qui confortent son dynamisme en venant s'y installer et y 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 de la planète 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 ville attractive avec **un patrimoine culturel remarquable et une qualité de vie exceptionnelle**. Avec une aire urbaine de plus de 1,3 M d'habitants, Toulouse, capitale de l'Occitanie, occupe une place stratégique, entre Atlantique et Méditerranée, proche de Barcelone. C'est à seulement quelques minutes de la place du Capitole, au sud-ouest de la ville rose, que se situe Saint-Simon, quartier pavillonnaire historique de la métropole toulousaine. Avec ses belles résidences arborées, ses maisons de maître entourées de leurs parcs centenaires, il offre **un environnement élégant et harmonieux**. Il bénéficie de nombreux services et la résidence se situe à proximité de la place de l'Eglise Saint-Simon, cœur commerçant de Saint-Simon. La base de loisirs de La Ramée, toute proche, offre à ses habitants le compromis parfait entre ville et nature. Avec son lac et son golf, c'est un environnement verdoyant et arboré propice aux promenades et un terrain de jeux privilégié pour tous les sportifs. Le quartier est bien desservi par les transports en commun ; 4 lignes de bus conduisent à la station Basso Cambo de la ligne A du métro, vous permettant ainsi de rallier le cœur de Toulouse en 20 min. Avec l'autoroute A64 à moins de 5 min, on rejoint rapidement les zones dynamiques de l'ouest toulousain : le site Airbus de Saint-Martin-du-Touch et l'aéroport de Blagnac. Enfin, les habitants du quartier bénéficient du dynamisme économique du parc d'activités de Basso Cambo où sont installées de nombreuses entreprises comme Thales, Cap Gemini, Continental Automotive, Siemens, Enedis... Fort de **son caractère résidentiel très recherché**, ce quartier qui conjugue tranquillité, modernité et dynamisme, propose à ses habitants un cadre de vie d'une qualité indéniable.

Église de Saint-Simon



Base de loisirs de La Ramée



GREENCITY

IMMOBILIER

VOTRE RÉSIDENCE

La résidence est située rue Pierre Deldi, dans le quartier de Saint-Simon. Elle est proche du cœur de quartier et de la place de l'église où se côtoient services et commerces de proximité.

Le projet s'organise autour de trois bâtiments implantés de façon à dégager un vaste îlot végétalisé en plein cœur de la résidence, avec des cheminements piétonniers desservant chaque bâtiment. Ces espaces de verdure apportent une réelle tranquillité et constituent un havre de paix pour tous les résidents.

D'architecture sobre et contemporaine, avec leurs toits en tuiles rouges et des façades qui marient enduit de ton pierre clair et parements en brique toulousaine, les bâtiments d'un étage épousent parfaitement l'esprit pavillonnaire du quartier. Chaque appartement bénéficie au minimum d'une place de parking aérienne, certaines sont équipées d'une pergola végétalisée.

Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité. Ils profitent également d'une belle luminosité entre les jardins privés, les balcons et les larges baies vitrées donnant sur l'espace arboré.

De conception RT 2012 et NF Habitat, les meilleures solutions d'isolation thermique permettent d'importantes économies d'énergie tout en préservant l'environnement. Par ailleurs, l'isolation phonique assure un confort de vie optimal. L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement.



Parking aérien avec pergolas végétalisées

Cheminement piétonnier

Portillon d'entrée

Accès parking



Espace arboré

Terrasse

Jardin privatif

Clôture

Rue Pierre Deldi

30 APPARTEMENTS
T2, T3, T3DUPLEX & T4DUPLEX

Architecte
CB ARCHITECTES

Résidence « L'Eagle » à Toulouse
livrée par GreenCity Immobilier en 2017



Résidence « Le Clos de l'Hermitage » à Toulouse
réalisée par GreenCity Immobilier (livraison en 2019)





SÉJOUR DU T3 DUPLEX* N° B23

* Illustration non contractuelle. Suggestion d'a

TRANSPORTS

VOITURE

À **2,5 km** de l'autoroute A64 (sortie 38).
À **12 km** de la Place du Capitole.

BUS

À **750 m** de la ligne 58, arrêt « Alcatel ».
À **1 km** de la ligne 53, arrêt « Tibaous ».

MÉTRO

À **2,5 km** de la station «Basso Cambo»
de la ligne A du métro (13 lignes de bus).

TRAIN

À **4 km** de la gare Portet-Saint-Simon.
À **14 km** de la gare SNCF Toulouse-
Matabiau.

AVION

À **13,5 km** de l'aéroport Toulouse-
Blagnac.

ENSEIGNEMENTS & ÉDUCATION

À **1 km** de la crèche Le Hibou.
À **3 km** de la crèche Valentin & Valentine.
À **5 km** de la crèche Lou Pit's Choux Nés.
À **1 km** du groupe scolaire Tibaous.
À **1,5 km** de l'école élémentaire Paul Bert.
À **2,5 km** du groupe scolaire Guilhermy.
À **2 km** du collège Bellefontaine.
À **5 km** du collège Montesquieu (Cugnaux).
À **4 km** du lycée Joseph Gallieni.
À **4,5 km** du lycée polyvalent Rive Gauche.
À **4 km** de l'université de Toulouse II Jean-Jaurès.

COMMERCES & SERVICES

À **1 km** de la place de l'église, de la mairie de quartier Saint-Simon et des commerces de proximité : Casino, banque, pharmacie, boulangerie, poste...
À **2,5 km** de la zone commerciale et du parc d'activités de Basso Cambo.
À **4,5 km** de la zone commerciale de Portet (Hypermarché Carrefour, Boulanger, Décathlon, Conforama,...).
À **5 km** du Météopole et du Cancéropôle.
À **6 km** de la zone commerciale de Roques (Hypermarché E.Leclerc, Leroy Merlin, Ikea,...).
À **8 km** du centre hospitalier Purpan.

LOISIRS

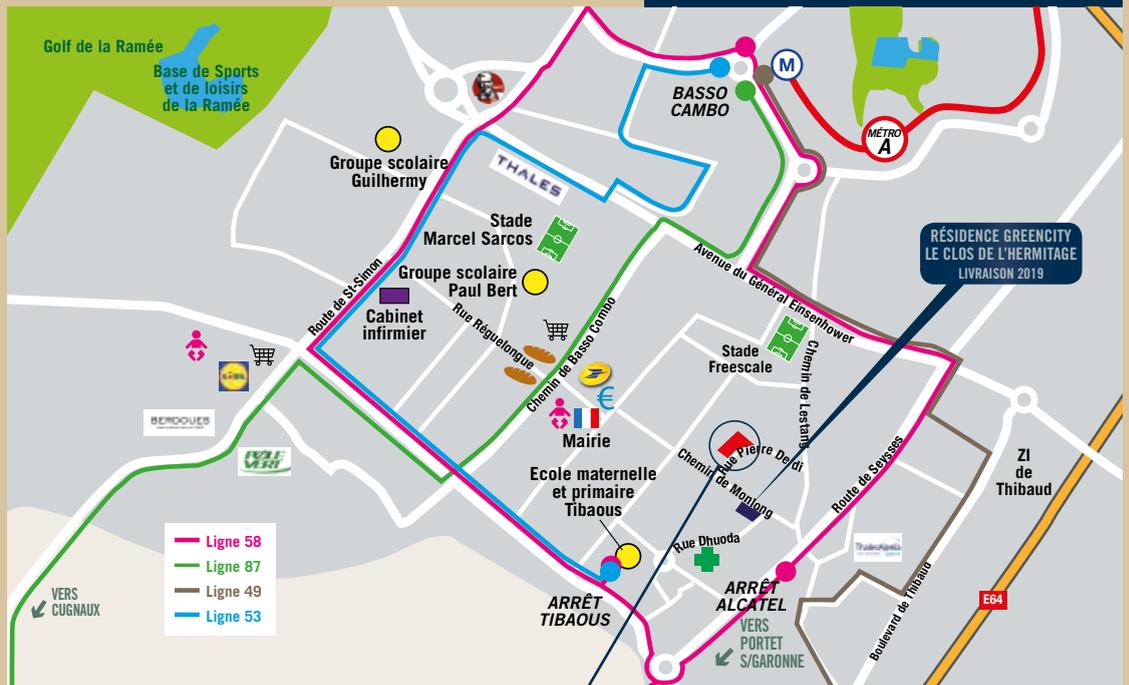
À **900 m** du stade Freescale.
À **1,5 km** du stade Marcel Sarcos.
À **2,5 km** du parc Gironis.
À **4 km** de la base de sport et loisirs de La Ramée et du golf.
À **7 km** du cinéma Utopia et de la médiathèque de Tournefeuille.
À **7,5 km** du Casino Barrière.
À **8,5 km** du Stadium et de l'Île du Ramier.

VOTRE ENVIRONNEMENT

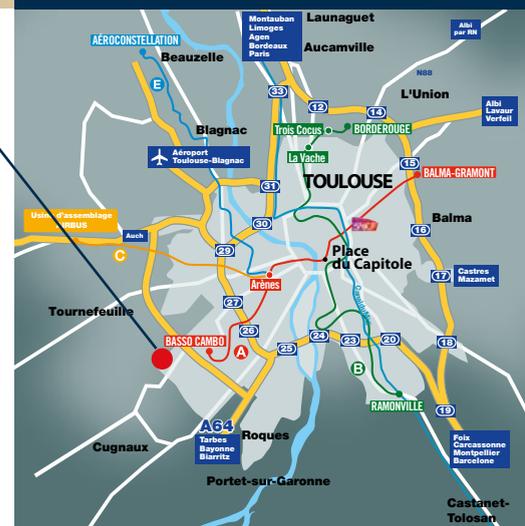


ménagement et de décoration.

SUD-OUEST DE TOULOUSE



TOULOUSE MÉTROPOLE



TOULOUSE ET SON AGGLOMÉRATION

4^{ème} ville française.

3^{ème} ville universitaire de France.

1,3 million d'habitants et **30 000** nouveaux arrivants chaque année.

Projection 2030 : Toulouse **2^{ème}** aire urbaine de France.

3 pôles de compétitivité :

- Aerospace Valley
- AgriMip
- Cancer Bio Santé

LES GRANDS PROJETS

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

GREENCITY
IMMOBILIER

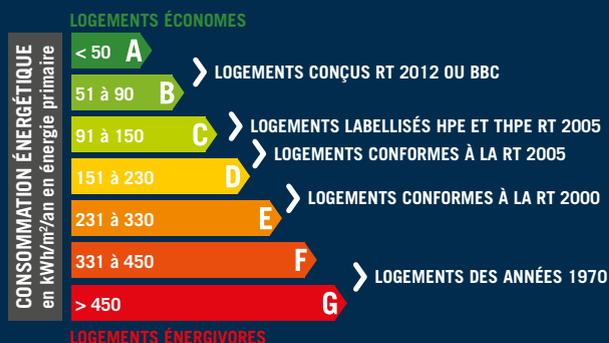
L'EFFICACITÉ RT 2012, C'EST PROUVÉ

RT2012
NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE

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 « VAL'ORIANE » se situe en haut de l'échelle avec une consommation moyenne de 57 kWep/m²/an environ.

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-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

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est assurée par des chaudières gaz individuelles à condensation qui alimentent des radiateurs basse température certifiés.

ENGAGEMENT QUALITÉ

La résidence bénéficie de la certification NF HABITAT.

C'est pour vous des bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.

INNOVATION GREENCITY

LA QUALITÉ DE L'AIR AVEC LE LABEL **INTAIREUR**

GREENCITY IMMOBILIER démontre une nouvelle fois son engagement et sa recherche permanente d'innovation et de qualité.

Avec « LE VAL'ORIANE », GREENCITY IMMOBILIER s'inscrit pour la première fois dans la démarche de qualité de l'air intérieur des logements, ce label permettant par sa délivrance de garantir des vertus exceptionnelles en matière de qualité, de confort, de bien-être et de santé préservée. Cette démarche volontaire a pour but de limiter l'impact des polluants de l'air intérieur dans les logements neufs, par des techniques et des matériaux performants, ainsi que par un accompagnement et la réalisation de mesures.



NOS RÉCOMPENSES

- 2018 • Pyramide d'Argent pour la résidence l'Eleven à Toulouse (Prix des premières réalisations)
• Pyramide d'Argent pour la résidence Les Jardins d'Hortense à Ramonville-Saint-Agne (Prix du bâtiment bas carbone)
- 2017 • Pyramide d'Argent pour la Résidence Kœnigs à Toulouse (Prix des premières réalisations)
• Pyramide d'Argent pour le Patio de l'Ormeau à Toulouse (Prix du bâtiment bas carbone)
- 2016 • Pyramide d'Argent pour les Néréides à Blagnac (Prix des premières réalisations)
• Pyramide d'Argent pour le Green-Fee à Toulouse (Prix du parcours résidentiel)
- 2015 • Pyramide d'Argent pour les Jardins du Parc à Toulouse (Prix EDF)

NOS PARTENAIRES



INTAIREUR

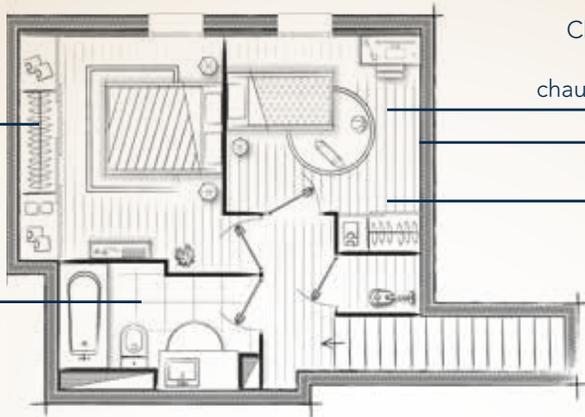


- Contrôle construction effectué par BUREAU Veritas
- Certification NF HABITAT délivrée par Cerqual
- Label INTAIREUR® délivré par Immolab
- FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers

DES PRESTATIONS À VIVRE

APPARTEMENT T3 DUPLEX : 71,61 m² habitables

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



Chauffage par radiateur basse température et chaudière gaz individuelle.

Peinture lisse velours

Parquet contrecollé dans les chambres.

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

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

Cuisine meublée et équipée : évier inox, robinet mitigeur double butée, emplacement four et/ou micro-ondes, **plaque de cuisson vitrocéramique** 3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur-congélateur de classe énergétique A.



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

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.

Porte palière à âme pleine, poignée décorative, serrure 3 points avec un **affaiblissement acoustique** conforme à la certification NF Habitat.

RT2012
NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE



CHOISISSEZ VOS PRESTATIONS
DANS NOS SHOW-ROOMS

CONFORT

- Parking extérieur avec pergola végétalisée pour certaines places.
- L'entrée de la résidence se fait avec un badge de proximité.
- Portail d'accès à la résidence avec télécommande individuelle.
- Locaux 2 roues.

SÉCURITÉ

- Centrale d'alarme et sirène individuelles pour chaque logement avec détecteurs de mouvement.
- Platinos interphone au portillon de la résidence et dans les halls d'entrée. Combiné individuel permettant de déverrouiller l'accès.
- Détecteurs de fumée.

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



GREENCITY

IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

Notre PARTENAIRE

Consultez le site dédié
« LE VAL'ORIANE »



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