



## VILLAS VALÉRIA AUZEVILLE-TOLOSANE (31)

**GREENCITY**  
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



# VILLAS VALÉRIA AUZEVILLE-TOLOSANE

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 plus de 10 000 nouveaux habitants 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 1,3 M d'habitants, Toulouse, capitale de l'Occitanie, occupe une place stratégique, entre Atlantique et Méditerranée, proche de Barcelone.

A seulement 15 km de la place du Capitole, Auzeville-Tolosane bénéficie d'une situation géographique privilégiée au sud de la métropole toulousaine. Elle se situe proche de nombreux pôles économiques et scientifiques d'envergure : Labège Innopôle, le Parc technologique du Canal, Toulouse Aerospace, le CHU Rangueil, le complexe scientifique et aéronautique (CNES, ONERA, Airbus Defence & Space), le Cancéropôle et bien évidemment des universités et IUT Paul Sabatier. Proche de l'A61, Auzeville-Tolosane est également bien desservie en transports en commun : la ligne Linéo 6, la ligne B du métro à Ramonville sont facilement accessibles et bientôt la future 3<sup>ème</sup> ligne de métro à Labège. La commune, à cheval sur les coteaux de Pech-David et le Canal du Midi, offre à ses 4200 habitants un cadre de vie privilégié. Pour les amoureux d'espaces verts et de nature, Auzeville-Tolosane bénéficie d'un vaste réseau cyclable proposant de charmantes balades le long du Canal du Midi. Ville au patrimoine riche et chargée d'histoire, en témoignent ses 3 châteaux et ses nombreuses belles demeures anciennes, elle a su conserver son esprit de village. Cela ne l'empêche pas d'être une ville dynamique offrant à ses habitants de nombreuses infrastructures scolaires, culturelles et sportives. Elle est également devenue un pôle agronomique important, avec plusieurs centres d'enseignement et de recherche dans ce domaine. Pour résumer, tous ces atouts font d'Auzeville-Tolosane l'une des villes les plus prisées du sud toulousain.

## GREENCITY

IMMOBILIER



Canal du Midi



Complexe scientifique du CNES

# VOTRE RÉSIDENCE

La résidence « Villas Valéria » est située chemin de Borde Rouge. Elle est proche du centre-ville où se côtoient services, transports en commun et commerces de proximité. C'est un véritable petit hameau qui réunit 2 bâtiments de seulement un étage + combles et 6 villas organisées de part et d'autre d'allées qui parcourent toute la parcelle. Les espaces verts collectifs comme privatifs et autres cheminements piétonniers qui sillonnent l'espace font de « Villas Valéria » un véritable havre de paix. L'architecture des bâtiments qui fusionne modernité et matériaux traditionnels incarne le style « contemporain toulousain ». Elle conjugue des façades blanches talochées, des menuiseries extérieures en PVC gris clair et des toitures en tuiles, qui donnent du caractère à l'ensemble, épousant ainsi l'esprit résidentiel du quartier. Tous les logements présentent de beaux volumes, bénéficient de prestations de qualité et profitent d'une belle luminosité grâce aux grandes baies vitrées, aux balcons et aux jardins privatifs. La résidence compte de nombreuses places de parking en extérieur pour les collectifs. Chacune des villas possède, quant à elle, un garage et deux places extérieures. De conception RT 2012 et NF Habitat HQE, 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. Enfin, tous les logements sont équipés d'une box domotique évolutive qui simplifie la vie et libère des contraintes quotidiennes. L'ambiance très nature 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.



Hall d'entrée

Portail et portillon d'accès

Accès résidence

Hall d'entrée

Panneaux photovoltaïques

Espace partagé

Jardins privatifs

**29 APPARTEMENTS DU T2 AU T3 DUPLEX**  
**6 VILLAS T6**

Architecte  
**ARCHIGRIFF - JEAN-MARC DURIN**



« L'A Cappella » à Castanet-Tolosan  
Livraison en 2020



« Côté Canal » à Ramonville-Saint-Agne  
Livraison en 2012



SÉJOUR DE LA VILLA T6\* N° 01

\* Illustration non contractuelle. Suggestion d'a

## TRANSPORTS

### VOITURE

**Accès rapide** aux autoroutes A620 et A61 (sortie 19) par la D813.

**À 15 km** de la Place du Capitole.

### MÉTRO

**À 3,5 km** de la station « Ramonville » de la ligne B.

**À 5 km** de la future 3<sup>ème</sup> ligne de métro.

### BUS

**À 200 m** de la ligne Linéo L6 (métro Ramonville-Saint-Agne), de la ligne 81 (métro Université Paul Sabatier) arrêt « Grand Chemin ».

### TRAIN

**À 6 km** de la gare de Labège Village.

**À 17 km** de la gare de Toulouse-Matabiau.

### AVION

**À 20 km** de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

## ENSEIGNEMENTS & ÉDUCATION

**À 650 m** de la crèche « Le Petit Pont ».

**À 800 m** de la crèche « L'Eau Vive ».

**À 550 m** des écoles maternelles et primaires « René Goscinny ».

**À 600 m** de l'école maternelle et primaire « Aimé Césaire ».

**À 2 km** du collège « Jean-Jaurès » (Castanet-Tolosan).

**À 3 km** du collège « André Malraux » (Ramonville-Saint-Agne).

**À 350 m** du lycée « ESMA Toulouse Ecole Supérieure des Métiers Artistiques ».

**À 1 km** de « Toulouse INP - ENSAT École Nationale Supérieure Agronomique de Toulouse ».

**À 1,5 km** de l'ENSFEA (Ecole Nationale Supérieure de Formation de l'Enseignement Agricole - ENSFEA).

**À 5,5 km** de l'université de Toulouse III Paul-Sabatier.

## COMMERCES & SERVICES

**À 450 m** de La Poste.

**À 650 m** d'un supermarché Casino.

**À 1 km** de la Mairie et d'une pharmacie.

**À 1,5 km** des banques.

**À 2 km** d'une station-service Total.

**À 2,5 km** d'un hypermarché

Intermarché et d'un Bricomarché.

**À 6,5 km** de l'Hôpital Rangueil.

**À 7 km** du centre commercial Labège 2.

## LOISIRS

**À 550 m** de la médiathèque et du foyer rural.

**À 600 m** de la salle de la Durante.

**À 650 m** de l'église.

**À 1 km** d'un complexe sportif et de la piscine municipale.

**À 1,5 km** du Canal du Midi avec son parcours cyclable et du château d'Auzeville-Tolosane.

**À 2 km** du parc des Fontanelles.

**À 3 km** de Port Sud.

**À 3,5 km** de la Ferme de Cinquante.

**À 5 km** de la salle de spectacle le Bikini.

**À 6 km** du cinéma Gaumont Labège.

# VOTRE ENVIRONNEMENT



## AUZEVILLE-TOLOSANE



## TOULOUSE MÉTROPOLE



## TOULOUSE ET SON AGGLOMÉRATION

**4<sup>ème</sup>** ville française.

**3<sup>ème</sup>** ville universitaire de France.

**1,3** million d'habitants et

**10 000** nouveaux habitants chaque année.

Projection 2030 : Toulouse **2<sup>ème</sup>** 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<sup>ème</sup> ligne de métro
- Le grand Parc Garonne
- Ouverture du téléphérique urbain en 2021

**GREENCITY**  
IMMOBILIER

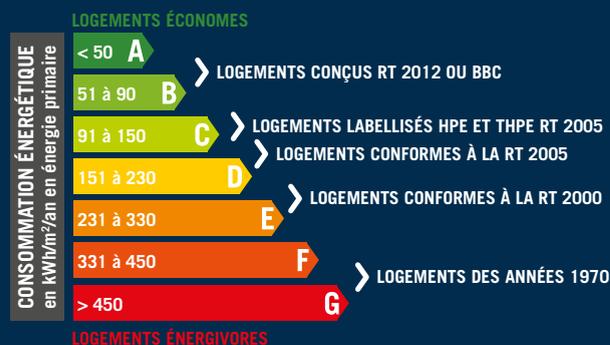
# L'EFFICACITÉ RT 2012, C'EST PROUVÉ

**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/m<sup>2</sup>/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 « VILLAS VALÉRIA » se situe en haut de l'échelle avec une consommation moyenne de 57 kWhep/m<sup>2</sup>/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 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.

## ENGAGEMENT QUALITÉ

La résidence bénéficie de la certification NF HABITAT HQE. C'est pour vous des bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.

## 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.

## INNOVATION GREENCITY

### DES LOGEMENTS CONNECTÉS ET INTELLIGENTS

Tous les logements de la résidence sont équipés d'une **box domotique**.

Depuis l'application dédiée, commandez à distance votre chauffage : programmation du thermostat et optimisation de votre consommation. Vous contrôlez en toute sérénité la température de votre logement et vous profitez ainsi d'une ambiance confort quand vous arrivez chez vous. Ce système de box est évolutif, vous pouvez ajouter de façon très simple et à l'aide d'équipements accessibles dans le commerce la commande des volets roulants (si ceux-ci sont équipés de motorisation), de l'éclairage, des prises électriques, d'une alarme... Avec les logements connectés, Greencity Immobilier vous facilite le quotidien, supprime des contraintes et vous apporte un plus grand confort de vie.



## NOS RÉCOMPENSES

- 2019 • Pyramide d'Argent pour la résidence Le B47 à Blagnac/Beauzelle (Prix du grand public)
- 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)

## NOS PARTENAIRES



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

# DES PRESTATIONS À VIVRE

APPARTEMENT T3 DUPLEX : 74,87 m<sup>2</sup> habitables

**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.

Chauffage par radiateur basse température et chaudière gaz individuelle **connectée**.

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

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

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

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

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

**Isolation thermique des murs de façades** : brique creuse de terre cuite ou bloc de béton aggloméré et doublage intérieur par complexe isolant de laine minérale + plaques de plâtre.

**RT2012**  
NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE

**NF HQE**  
HABITAT



**CHOISISSEZ VOS PRESTATIONS  
DANS NOS SHOW-ROOMS**

Exemples d'aménagements et d'équipements livrés

## CONFORT

- Parking et/ou garage.
- L'entrée de la résidence se fait avec un badge de proximité.
- Box domotique permettant de piloter à distance le thermostat du chauffage.
- Portail d'accès à la résidence motorisé avec télécommande individuelle.
- Locaux 2 roues.

## SÉCURITÉ

- Platinas interphone au portillon d'entrée de la résidence et dans chaque hall d'entrée.
- 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 à  
la résidence  
« VILLAS VALÉRIA »



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](http://www.greencityimmobilier.fr)