



CLÉMENCIA TOULOUSE (31)

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Toulouse

L'UNE DES METROPOLES LES PLUS DYNAMIQUES

Au cœur de l'Occitanie, Toulouse connaît une croissance régulière de sa population en accueillant chaque année plus de 10 000 nouveaux arrivants. Si l'aéronautique et le spatial sont les secteurs les plus marquants du développement économique, de nouveaux pôles d'expertise se développent autour de l'électronique, des biotechnologies et des nanotechnologies, faisant de la ville un centre d'innovation internationalement reconnu. Toulouse est également renommée pour son patrimoine culturel remarquable, sa qualité de vie exceptionnelle et sa place stratégique entre Atlantique et Méditerranée, proche de Barcelone.



À seulement 2,5 km de la Place du Capitole

« Grand Parc Garonne » (Bords de Garonne, Ile du Ramier), Jardin Niel, Base verte de Pech David, Golf Club de Toulouse, Base de loisirs de La Ramée

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

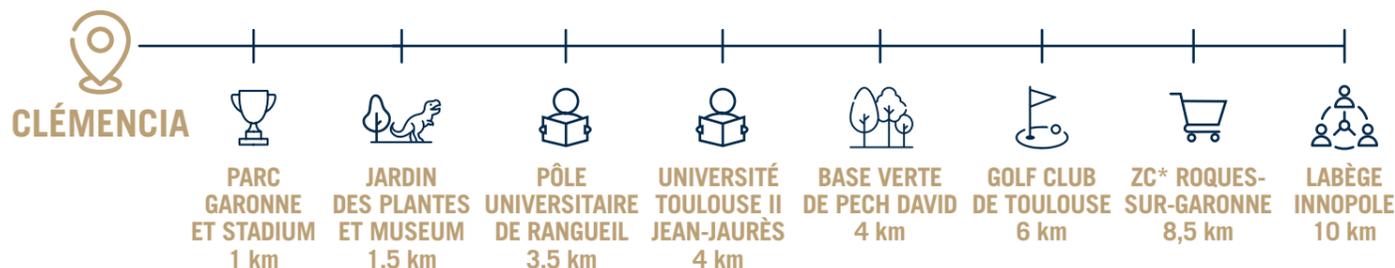


À proximité immédiate de l'A620, 2 stations de la ligne B du métro « Empalot » et « Saint-Michel Marcel Langer », Tramway, Gare SNCF « Saint-Agne » et de 2 lignes Tisséo et Linéo

Quartier dynamique et en plein renouveau : développement urbain, commerces et services de proximité, vie associative et sportive

ZOOM SUR... LE GRAND PARC GARONNE, LE POU MON VERT DE LA VILLE

C'est sur l'Île du Ramier que va naître le 1er projet d'envergure de débitumisation (puis désartificialisation) des sols de Toulouse. En effet, grâce à un vaste plan d'aménagement prévu jusqu'en 2035, le futur « Central Park » de Toulouse doit devenir le poumon vert de la Ville rose ! Depuis 2023, a commencé la première phase du projet : la réhabilitation du site de l'ancien Parc des Expositions. Ce sont 10 hectares bétonnés : anciens halls d'exposition, voiries et parkings qui vont devenir 13 hectares de parc, jardins et prairies. L'île du ramier va se transformer en de vastes prairies urbaines avec pour objectifs de baisser la température et rafraîchir les quartiers alentours, restaurer la biodiversité, limiter la pollution de l'air... Seuls quelques bâtiments vont être conservés, principalement à usage sportif : Cité des Sports urbains ou extrêmes (skate, BMX, escalade, trottinette...), accueil de clubs, d'associations et de certaines manifestations sportives...



* ZC = Zone Commerciale

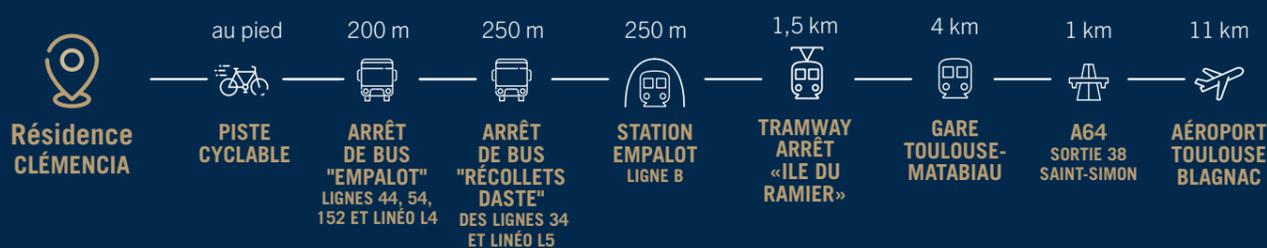
Un cadre idéal pour les familles

Le quartier Récollets/Empalot est un secteur en pleine mutation, particulièrement prisé pour sa proximité et sa rapidité d'accès à l'hypercentre et aux pôles d'activités de la Métropole. **Avec ses 2 stations du métro on accède directement et en moins de 10 minutes** aux allées Jean-Jaurès et à l'effervescence du centre historique. Direction Ranguel, on rejoint rapidement le berceau universitaire et scientifique de Toulouse : facultés de médecine et de pharmacie, Université Toulouse III - Paul Sabatier, CHU Ranguel et hôpital Larrey. La station du tramway « Palais de Justice » toute proche dessert également le Zénith et l'aéroport de Toulouse-Blagnac. Enfin, la proximité immédiate du périphérique **permet de rayonner facilement vers les zones économiques de la métropole.**

Situé proche de l'hypercentre, le quartier Récollets/Empalot est le compromis idéal entre une vie dynamique et un cadre familial. C'est un quartier prometteur et attractif, ouvert sur la Garonne, où les habitants s'accordent pour dire **qu'il y fait bon vivre car tout est accessible facilement.** Ils profitent d'un nouveau cœur commerçant où l'on trouve toutes les commodités du quotidien, un marché de plein air hebdomadaire, des écoles de qualité et une vie associative, sportive et culturelle bien remplie (MJC, médiathèque, mairie de quartier, stade de football, etc). De nouveaux équipements publics, écoles, commerces et services vont venir étoffer l'offre déjà existante et dessiner le nouveau visage de Récollets/Empalot. Grâce à **la toute nouvelle passerelle surplombant la Garonne**, les amoureux de nature et de sports ne sont qu'à quelques pas du **futur Grand Parc Garonne** et des infrastructures sportives de l'Île du Ramier (piscine Nakache, piste d'athlétisme, plusieurs terrains de football dont le Stadium du TFC, émulation nautique, terrains de tennis). Enfin, pour faire son shopping, plusieurs centres commerciaux sont accessibles rapidement via le périphérique tout proche. En résumé, Récollets/Empalot est un quartier en devenir, boosté par des projets ambitieux et une situation géographique idéale.



LES TRANSPORTS



À PROXIMITÉ

- 🎓 École maternelle Jean Moulin à 250m
- 📖 Médiathèque à 300m
- 🍞 Boulangerie à 350m
- 🏪 Marché à 350m
- 📧 La Poste à 350m
- 🏦 Banque à 350m
- 👶 Crèche Empalot à 400m
- 🛒 Magasin Aldi à 400m
- 🛒 Magasin Lidl à 400m
- 🎰 Casino Shop à 400m
- 🛒 Carrefour City à 400m
- 🏥 Pharmacie à 400m
- 🏠 Maison de santé à 400m
- 🍴 Restaurants à 400m
- 🏫 GS André Daste à 450m
- 👶 Crèche les Bambins du May à 550m
- 🏠 CC «La Brique Rouge» à 600m
- 🏫 École primaire Jean Calas à 700m
- 🌳 Jardin Niel à 700m
- 🏟️ Stade Pierre Corbarieu à 700m
- 👶 Crèche Babilou BébéBiz Niel à 750m
- 🏫 GS Léo Lagrange à 750m
- 🏠 Mairie de quartier Niel à 750m
- 🛒 Magasin Picard à 750m
- 🛒 Magasin Biocoop à 750m
- 🛒 Carrefour Saint-Michel à 750m
- 🛒 GS François Ricardie à 850m
- 🏫 Collège Berthelot à 850m
- 👶 Crèche Saint-Denis à 900m
- 🏫 Lycée Berthelot à 950m
- 🎭 Théâtre du Pavé à 950m
- 🏫 École primaire privée Saint-Exupère à 1km
- 🏫 Collège Émile Zola à 1km
- 🏠 Emulation Nautique Tennis Club & Aviron à 1,5km
- 🏋️ Gymnase Daniel Faucher à 1,5km
- 🏫 Lycée Déodat de Séverac à 2km

* GS = Groupe Scolaire / ZC = Zone Commerciale / CC = Centre Culturel



Résidence Clémencia

2 AVENUE JEAN MOULIN,
31400 TOULOUSE

79 APPARTEMENTS
DU T2 AU T5

Architecte
TAILLANDIER
ARCHITECTES

UN HAVRE DE PAIX CONTEMPORAIN

La résidence « Clémencia » se situe Avenue Jean Moulin, à proximité immédiate des bords de Garonne, de l'île du Ramier et du futur Grand Parc Garonne. Elle se trouve également proche du nouveau cœur de quartier avec ses commerces et services du quotidien, ses écoles et sa station de la ligne B du métro. 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, à proximité immédiate de l'hypercentre de Toulouse.

Le « Clémencia » se compose de 2 corps de bâtiments, implantés de façon à créer un grand espace naturel en cœur d'îlot. Une des ambitions du projet est d'offrir des lieux de vie et de rencontre extérieurs pour les habitants, à travers les cheminements piétons et jardins communs arborés, un jardin potager et des toitures terrasses végétalisées. La résidence présente une architecture sobre et contemporaine pour s'intégrer pleinement dans ce quartier en pleine mutation. Ses façades claires et épurées avec la brique blanche, le béton blanc et l'enduit en fond des loggias se marient parfaitement avec les jardinières, les espaces végétalisés, et les sols extérieurs en bois. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.



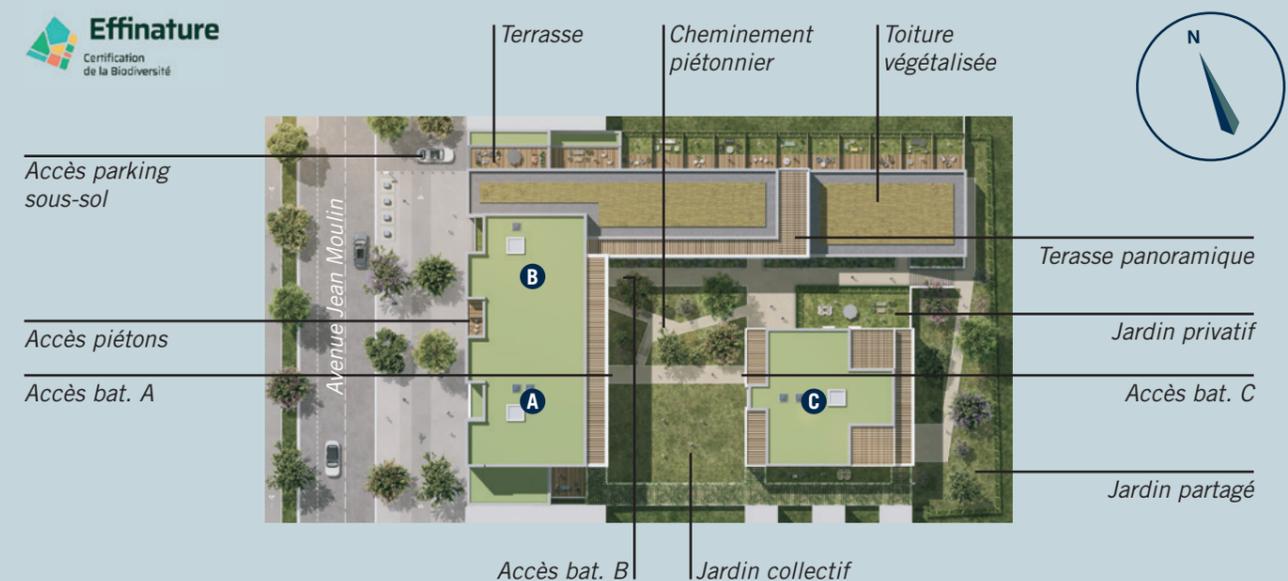
CONFORT

- 79 places de stationnement dans un parking en sous-sol.
- Locaux dédiés aux vélos.
- Jardin partagé.
- Ascenseurs.



SÉCURITÉ

- Plaque de rue avec QR code au niveau des portes de hall permettant la connexion à une application de contrôle sur smartphone.
- Détecteurs de fumée.
- Alarme connectée.
- Badge de proximité.





CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Réseau de chaleur
de Toulouse
Énergie Durable

- Une chaleur produite à + de 90% avec des énergies renouvelables et de récupération.
- Une facture énergétique stable dans la durée.
- Plus de 22 000 tonnes de CO2 évitées par an, équivalent à l'émission de près de 6 000 véhicules circulant dans Toulouse pendant un an.

Des prestations de qualité, pour une qualité de vie

DES LOGEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence « Clémencia » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes. Ils profitent également d'une luminosité exceptionnelle, notamment grâce aux façades bien orientées et aux grandes baies vitrées. Tous les appartements sont livrés avec des cuisines et salles de bains équipées. Pour un plus grand confort de vie, nos logements sont tous connectés.

Véritables pièces supplémentaires prolongeant les appartements, les jardins privés, loggias et grandes terrasses proposent une vue directe sur les espaces verts de la résidence ou sur les toits du quartier Saint-Agne.



toulouse
métropole

LE CHOIX DE LA QUALITÉ

GreenCity Immobilier s'est engagé dans la certification NF Habitat HQE. 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. Par ailleurs, plus de 10 000 de nos logements sont déjà certifiés NF Habitat.



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.

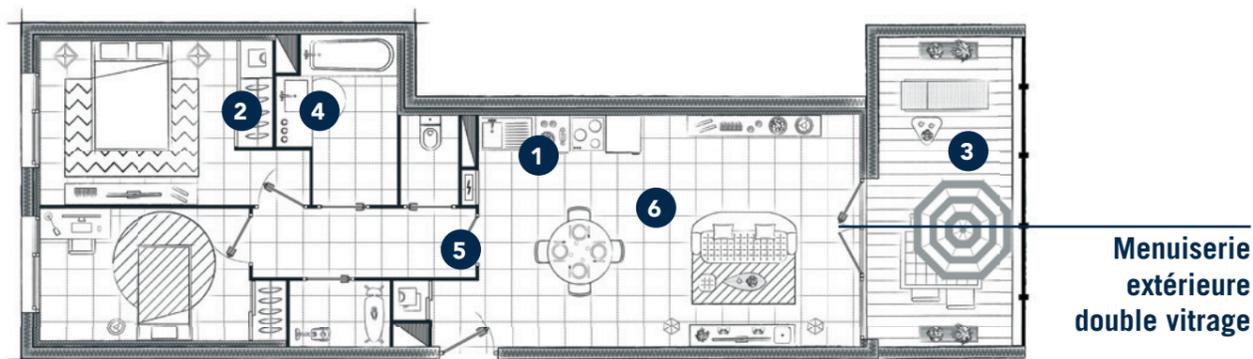


QUALITÉ DE L'AIR

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 de 63,95 m²

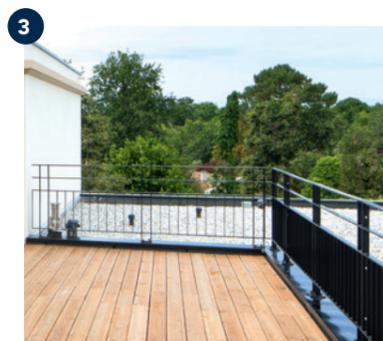


Cuisine équipée

avec plaque de cuisson vitrocéramique 3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur congélateur



Placards aménagés

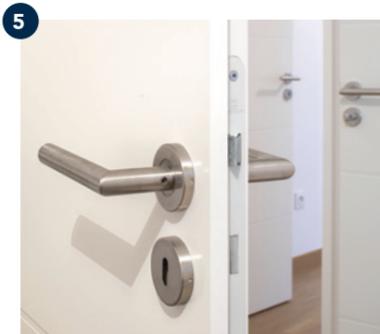


Terrasse en bois



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.

GREENCITY

LE LOGEMENT INTELLIGENT



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 les T4 et T5.



UN ACCÈS DIGITAL PLUS CONFORTABLE



Notre résidence est équipée d'une solution digitale de gestion d'accès au bâtiment. Cette solution innovante remplace les interphones et repose sur l'usage d'un QR code gravé sur la plaque de la rue. Cet équipement permet aux visiteurs d'appeler un résident via l'annuaire numérique. Cette solution 100% française est la plus respectueuse de l'environnement.

CHAUFFAGE ET ISOLATION

La résidence est reliée au réseau de chaleur de Toulouse.

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.

GREEN SAFE

GREEN SAFE LA GESTION INTELLIGENTE DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

GreenSafe est un process de contrôle des installations et équipements d'une résidence. Cet outil développé par GreenCity Immobilier et TAN surveille à distance les équipements sensibles pour détecter les prémices d'une panne et ainsi permettre de déclencher des interventions de maintenance plutôt que des interventions de dépannage et de remise en état. Des capteurs sont installés sur les organes sensibles du bâtiment pour les surveiller et alerter en cas de détection de début de défaut, les services compétents (SAV GreenCity Immobilier et le Syndic). Ces alertes sont automatiquement transmises aux entreprises en charge de la maintenance des équipements de la résidence pour une intervention immédiate. Green Safe apporte ainsi plus de confort aux résidents et réduit considérablement le nombre de sinistres ce qui participe à diminuer les charges de copropriété.



LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La résidence répond aux exigences de la nouvelle réglementation environnementale effective depuis janvier 2022.



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

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