



CENTRAL PARK TOULOUSE

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

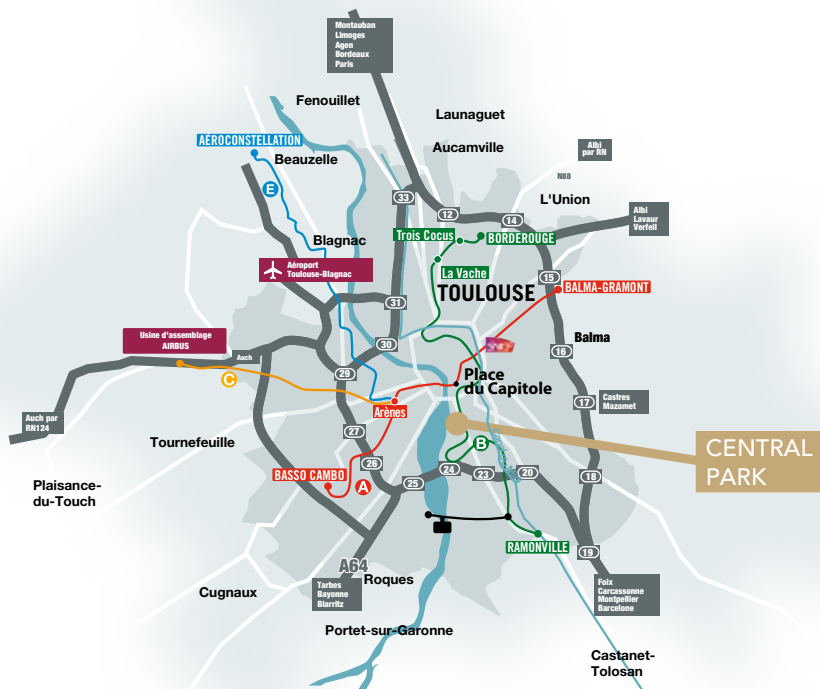


Toulouse

| L'UNE DES MÉTROPOLLES LES PLUS DYNAMIQUES

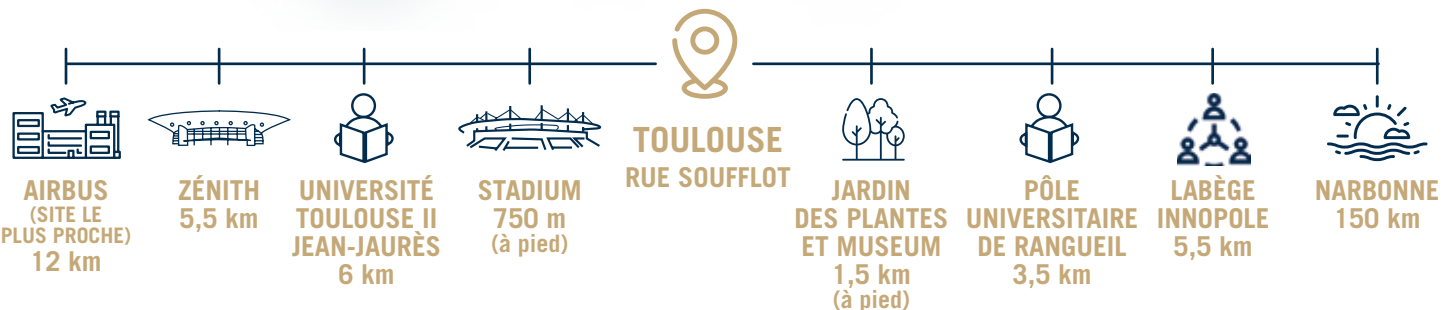
Toulouse en Occitanie connaît une croissance régulière de sa population en accueillant chaque année plus de **15 000 nouveaux arrivants**. Si l'aéronautique et le spatial sont les secteurs les plus marquants du développement économique, dans leur sillage, de grands pôles autour de l'électronique, des 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**. Toulouse est également **une ville attractive** avec un patrimoine culturel remarquable, **une qualité de vie exceptionnelle** et **occupe une place stratégique** entre Atlantique et Méditerranée, proche de Barcelone.



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 grand Parc Garonne





LES ATOUTS DU QUARTIER SAINT-MICHEL

Proche du cœur de ville de Toulouse

À seulement 2,5 km de la place du Capitole



UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE



Espaces naturels

Bords de Garonne et Île du Ramier

Accès rapide au périphérique et réseau de transports dense

• À proximité immédiate de l'A620

• Plusieurs lignes de bus, station «Saint-Michel Marcel Langer» de la ligne B du métro et le tramway



Qualité de vie et esprit de quartier

UN QUARTIER «VÉRITABLE LABORATOIRE» ÉCOLOGIQUE

C'est sur l'Île du Ramier que va naître le 1^{er} 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** ! À horizon plus proche (de 2023 à 2025), une des premières phases du projet concerne 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'objectif de ce projet est de recycler et revaloriser ce patrimoine urbain, dans une démarche écologique : 95% des matériaux issus des chantiers de démolition doivent être réutilisés, recyclés et valorisés. La terre «morte» emprisonnée pendant des décennies sous le bitume va être enrichie de compost pour devenir 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...

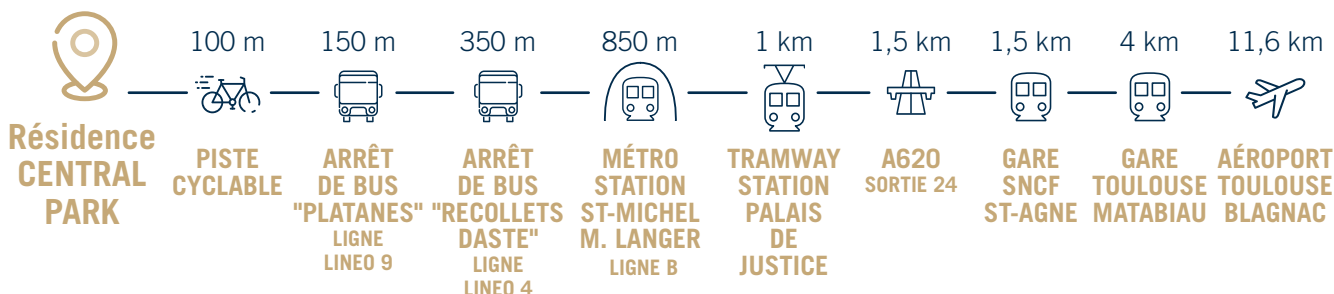


Autour de votre résidence

| UN EMPLACEMENT IDÉAL POUR RAYONNER

À seulement 2,5 km de la place du Capitole, Saint-Michel s'impose comme l'un des quartiers résidentiels les plus prisés pour sa proximité et sa rapidité d'accès à l'hypercentre et aux pôles d'activités de la Métropole. En effet, avec la station « Saint-Michel Marcel Langer » de la ligne B du métro ou les lignes de bus Linéo L4 et L9, on accède directement et en moins de 10 minutes aux allées Jean-Jaurès et à l'effervescence du centre historique. Direction Rangueil, on rejoint rapidement le berceau universitaire et scientifique de Toulouse : facultés de médecine et de pharmacie, Université Toulouse III - Paul Sabatier, CHU Rangueil et hôpital Larrey. Le tramway, station « Palais de Justice » toute proche, dessert également l'aéroport de Toulouse-Blagnac. Enfin, la proximité immédiate du périphérique permet de rayonner facilement vers les zones économiques de la métropole.

| LES TRANSPORTS À PROXIMITÉ





UN CADRE DE VIE IDÉAL POUR LES FAMILLES

Situé proche du centre de Toulouse, le quartier de Saint-Michel est le compromis idéal entre le dynamisme du centre-ville et le calme d'un quartier résidentiel. Ses habitants s'accordent pour dire qu'il y fait bon vivre car tout est accessible facilement. Ils profitent du cœur commerçant de la Grande Rue Saint-Michel où l'on trouve toutes les commodités du quotidien et son marché hebdomadaire. Ils bénéficient également d'infrastructures scolaires de qualité, de la crèche au lycée, et de plusieurs équipements sportifs et culturels. Les amoureux de nature et de sports peuvent arpenter la piste cyclable du bord de Garonne propice à la flânerie ou profiter des infrastructures de l'Île du Ramier : piscine Nakache, piste d'athlétisme, plusieurs terrains de football dont le Stadium où évolue le TFC et bientôt de grands parcs urbains. Enfin, pour faire son shopping, plusieurs centres commerciaux sont accessibles rapidement via le périphérique tout proche. En résumé, la situation idéale du quartier de Saint-Michel lui confère une qualité de vie unique à proximité immédiate du cœur de la ville rose.



**CENTRAL
PARK**





Central Park

18/20, RUE
SOUFFLOT
31400 TOULOUSE

UN ÉCRIN POUR LES RÉSIDENTS

La résidence « Central Park » se situe rue Soufflot, à proximité immédiate des bords de Garonne, en face de l'Île du Ramier. Elle se trouve également proche du cœur de quartier de Saint-Michel 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 du centre-ville de Toulouse.



CONFORT

- L'entrée de la résidence se fait avec un badge de proximité.
- 30 places de stationnement réparties sur deux sous-sols (monte-voitures).
- Accès parking avec télécommande individuelle.
- Ascenseur.
- Locaux dédiés aux 2 roues.
- Box permettant de piloter à distance les équipements connectés.



SÉCURITÉ

- Plaque de rue permettant la connexion à une application de contrôle sur smartphone.
- Détecteurs de fumée.
- Vidéo surveillance au sous-sol.



**20 APPARTEMENTS
DU T1 AU T5**

**Architecte
EMPAN
ARCHITECTES**

PRÉCIEUSE NATURE

La résidence « Central Park » se compose d'un bâtiment en R+4. Un grand jardin commun arboré à l'arrière constitue un véritable îlot de fraîcheur et apporte une réelle quiétude à tous les résidents. D'architecture sobre et contemporaine, avec des toits de tuiles rouges et des façades en brique toulousaine, le « Central Park » épouse parfaitement l'esprit et le caractère du quartier Saint-Michel. Un jeu de volumes, jouant entre plein et vide des balcons/loggias permet de donner du rythme au projet. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.

Espace commun arboré

Jardin privatif

Accès hall traversant



Terrasse panoramique

Accès parking sous-sol



Des prestations de qualité, pour une qualité de vie

DES APPARTEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence « Central Park » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes qui profitent d'une luminosité exceptionnelle grâce aux larges baies vitrées. Les deux logements en dernier niveau bénéficient de prestations exceptionnelles : T4 et T5 traversants avec de grandes terrasses panoramiques qui proposent une vue magnifique sur les extérieurs arborés. 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.



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

SÉJOUR DU T4* N°20



RÉSIDENCE « SQUARE ÉDISON »
LIVRÉE EN 2018



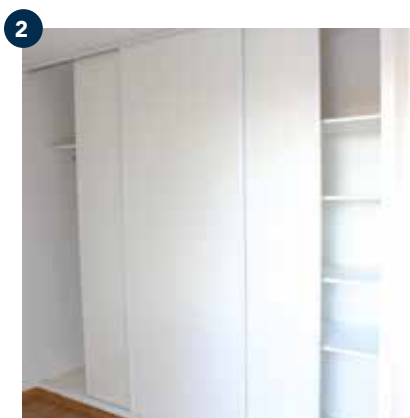
RÉSIDENCE « L'ABSOLU »
LIVRÉE EN 2021

Nos engagements qualité

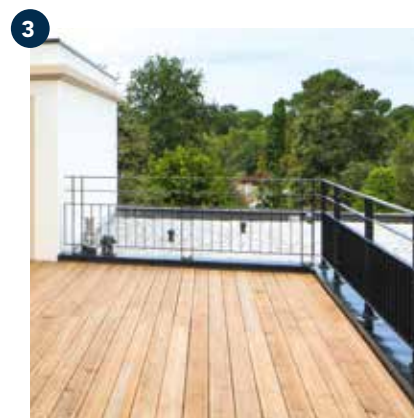
Tous nos logements bénéficient de prestations de qualité incluses.



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

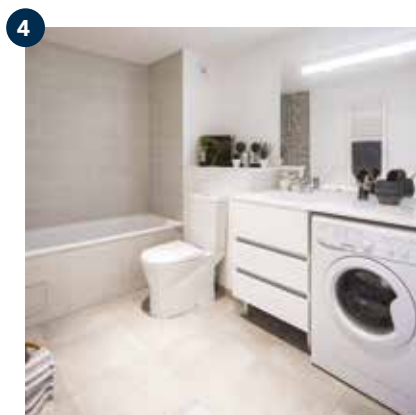
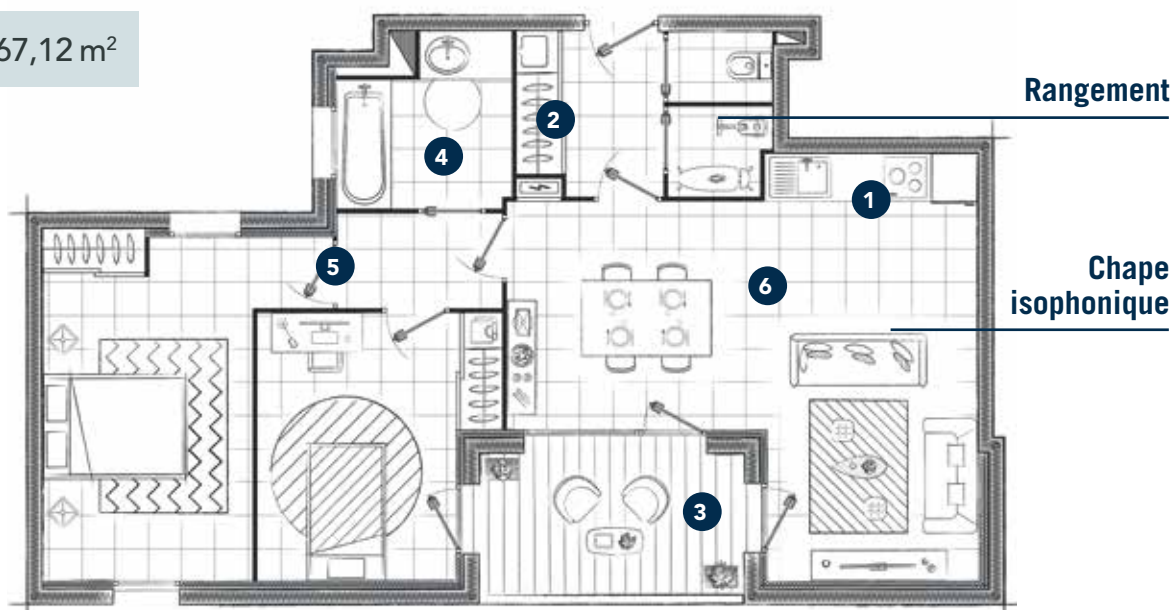


Placards aménagés

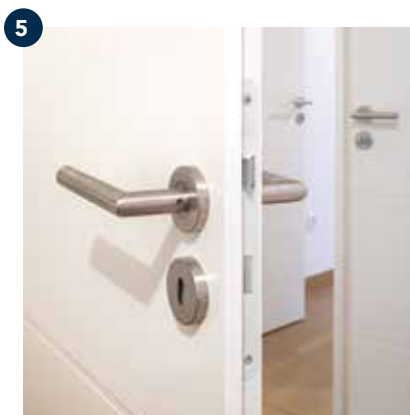


Terrasse en bois

T3 de 67,12 m²



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 nos 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, 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 roulants motorisés et connectés pour les T4 et les T5 (selon descriptif sommaire).

LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

La RE 2020 est la nouvelle réglementation environnementale effective depuis janvier 2022. Au-delà de continuer à réduire les consommations d'énergie, la RE 2020 intègre la réduction des émissions carbone du bâtiment de façon significative en faisant évoluer les techniques de construction, les matériaux utilisés, les solutions de production de chaleur et en privilégiant les énergies décarbonées.



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 conforme à la réglementation en vigueur. Les nuisances sonores sont 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.



NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

- 2022 • Pyramide d'Argent pour la résidence Le Boréal à Louvres (Prix du Grand Public).
- 2021 • 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)



17 Pyramides depuis 2011.

LABELS



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

GREENCITY

IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

Notre PARTENAIRE



Partenaire officiel du
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel
du Stade Toulousain

Consultez le site dédié
à la résidence
« Central Park »



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