



LE GREENGARDEN 2 TOULOUSE AEROSPACE

GREENCITY

IMMOBILIER

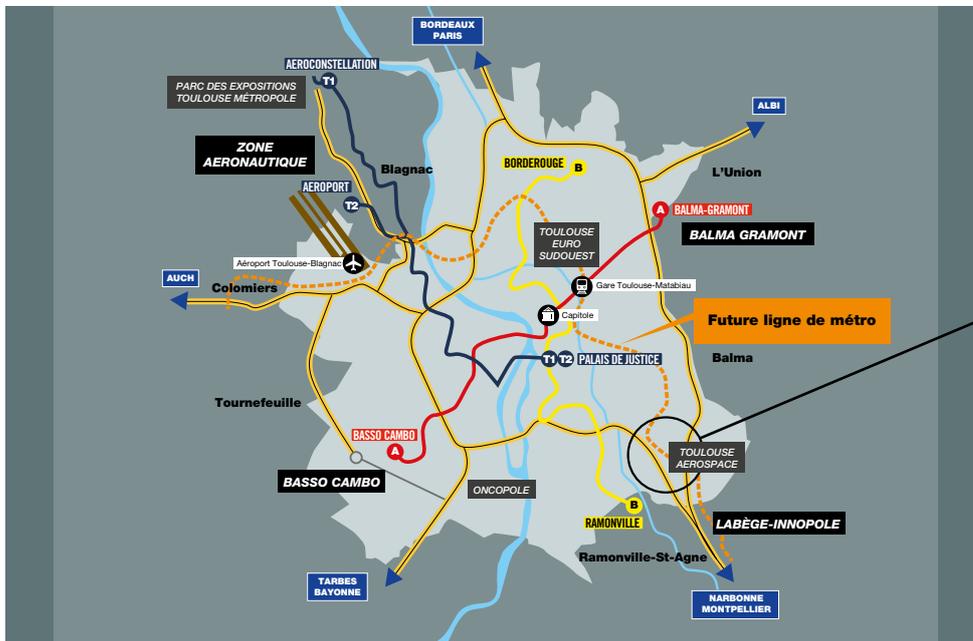
NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

LE GREENGARDEN 2

UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE AU SUD-EST DE TOULOUSE AU CŒUR DU QUARTIER D'AVENIR DE LA MÉTROPOLE

Idéalement situé au sud-est de l'agglomération, sur le site de Montaudran, lieu historique de l'épopée aéronautique, Toulouse Aerospace est le quartier **le plus innovant de la métropole**. Avec Innovation Campus, pôle d'activités et de recherche à la pointe de l'innovation, c'est à la fois **un lieu de travail mais aussi de vie, de culture et de loisirs**. À Toulouse Aerospace, résidents, salariés, chercheurs, entrepreneurs, étudiants et sportifs échangent, cohabitent et se motivent pour le meilleur. À la genèse de ce quartier, Innovation Campus est un pôle d'activités et de recherche d'excellence, dédié aux filières **Aéronautique, Espace et Systèmes embarqués**. Ce pôle constitue un formidable vivier d'acteurs de l'innovation technologique : entreprises, start-up, chercheurs, étudiants, organismes privés et publics forment ici un écosystème d'envergure mondiale, bénéficiant de la proximité immédiate des **grands leaders de l'aéronautique et du spatial**. Ce quartier témoigne une fois de plus de la dynamique économique de la métropole toulousaine qui accueille chaque année **30 000 nouveaux arrivants** qui viennent s'y installer et travailler.

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 d'1,3 million d'habitants, Toulouse, capitale de l'Occitanie, occupe **une place stratégique**, entre Atlantique et Méditerranée, proche de Barcelone.



GREENCITY
IMMOBILIER





Découvrez votre résidence en vidéo



Toulouse, 1^{ère} métropole française pour la croissance de l'emploi et du PIB



30 000 étudiants, chercheurs, start-uppers sur le quartier scientifique de Rangueil / Innovation Campus



Tous les leaders mondiaux de l'aéronautique, du spatial et des systèmes embarqués sont installés dans le quartier



190 000 m² de bureaux
50 000 m² dédiés à la recherche

LE GREENGARDEN 2

AU CŒUR D'UN LIEU DE VIE, DE CULTURE ET DE LOISIRS

La résidence «Le GreenGarden 2» est située à 700 m des **2 cœurs de vie du nouveau quartier**. À l'ouest, la Place Centrale sera le point de ralliement de ce quartier avec des commerces, des services, des restaurants, un cinéma, un hôtel. Au sud, Innovation Campus compte déjà des commerces et des services et constitue le pôle étudiant et recherche. Depuis la résidence, le quartier de l'Ormeau sera accessible par l'avenue Didier Daurat ou la future voie du chemin Payssat.

La résidence «Le GreenGarden 2» bénéficiera de **2 stations de métro de la nouvelle ligne de métro Toulouse Aerospace Express** dès 2024. Vous rejoindrez ainsi le cœur battant de la ville rose en 10 minutes et profiterez des spectacles, théâtres, boutiques, restaurants et de son ambiance unique.

La résidence se trouvera également à proximité immédiate du **parc sportif et de la Piste des Géants**, le projet culturel consacré aux spectacles urbains et à la mémoire de l'Aéropostale.

Bordé de terrasses, de kiosques et d'espaces destinés à l'accueil de manifestations de tous types, ce lieu évolutif résume parfaitement l'esprit de Toulouse Aerospace : un quartier où il fait bon vivre et travailler, un lieu de rencontres et de loisirs où tout est à proximité.

Enfin le quartier de l'Ormeau et l'avenue Saint-Exupéry tout proches offrent un **large choix d'équipements scolaires, commerces**, une mairie de quartier et le marché de plein vent du samedi est un rendez-vous très apprécié.

Toutes ces qualités font de Montaudran **un quartier de vie idéal** à 2 pas du pôle innovation Toulouse Aerospace tout proche de Labège Innopole entre ville et nature.



2 stations de métro
à **700m**
de la résidence



20000 m² dédiés aux
commerces & services



10 hectares
d'espaces paysagers



15000 m²
d'équipements
publics



Des spectacles et animations
tout au long de l'année
(Halle des Machines et musée
Espace Aéro)

Source Oppidéa

Vers Pont des
Demoiselles,
Canal du Midi

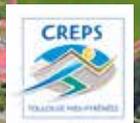
Le Carré des Princes
Réalisée en 2015



Halle des
Machines

La piste des
géants

LA PLACE CENTRALE :
LE CŒUR COMMERÇANT
ET CULTUREL DU QUARTIER



Canal du Midi

GREENCITY
IMMOBILIER



VOITURE

À **1,2 km** de l'autoroute A61 via la
sortie n°18.

BUS

À **300 m** de l'arrêt « Rodier » des lignes
37 et 80.

À **600 m** de l'arrêt « Clément Ader »
des lignes 37 et 78.

TRAIN

À **7 km** de la gare SNCF de Toulouse-
Matabiau.

PLACE DE L'ORMEAU
CŒUR COMMERÇANT

Le Patio de l'Ormeau
Réalisée en 2017



Picard

Avenue St-Exupéry

Centre commercial
Saint-Orens

Commerces
et cinéma

M MONTAUDRAN
GARE SNCF

Lidl

LE
GREENGARDEN 2

Nouveau passage :
trémie «Paysat»

A61

Jardiland

Le parc
sportif

MONTAUDRAN
LESPINET
AIRBUS DEFENSE
& SPACE

M

Périphérique sud

Résidence
universitaire KLEY

Commerces
et services

INNOVATION CAMPUS

- ESPACE CLÉMENT ADER (2013)
- ENSEMBLE B612 (2018)
- MAISON DE LA FORMATION (2020)

Immeuble
B612

MÉTRO

À 700 m des futures stations de métro «gare sncf Montaudran» et «Lespinet Airbus Defense & Space» de la ligne TAE.

En 5 minutes, métro B : accès à la station «Ramonville» par TCSP ligne 37.

AVION

À 15 km de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

EDUCATION

À 400 m de la crèche La Marelle.

À 900 m du groupe scolaire Montaudran.

À 1 km du groupe scolaire Guillaumet.

À 5 km du collège Emile Zola.

À 4 km du lycée Bellevue et de l'UT3 Paul-Sabatier (facultés de sciences/ médecine/ dentaire/pharmacie).

COMMERCE ET SERVICES

À 400 m d'un Lidl.

À 700 m d'un cinéma multiplexe de 7 salles.

À 1,2 km d'un Carrefour City.

À 1,4 km du Picard Toulouse St-Exupéry.

À 3 km du centre commercial Leclerc-St Orens.

À 3,8 km de Leroy Merlin Balma.

À 4 km du centre commercial Labège 2.

À 5,5 km de l'Hôpital Rangueil.

LE GREENGARDEN 2



**80 APPARTEMENTS
DU T1 AU T4**

Architecte
ARCHIGRIFF

VOTRE RÉSIDENCE

La résidence «Le GreenGarden 2» se situe au cœur du nouveau quartier Montaudran au 9 rue Jean Rodier. L'ensemble se compose de 3 bâtiments entourés d'espaces verts à proximité d'un bois classé. L'architecture générale des bâtiments avec ses lignes claires et épurées, le mariage de bardage zinc et plaquettes ainsi que ses vastes terrasses se veut résolument contemporaine. Les façades sont entrecoupées de loggias et fenêtres qui donnent du rythme et de l'allure à la résidence.

Le vaste espace paysagé central ainsi que le bois classé font de GreenGarden 2 une résidence tournée vers la nature. Les terrasses du dernier étage sont panoramiques offrant ainsi de belles perspectives.

Tous les logements présentent de beaux volumes, bénéficient de prestations de qualité et profitent d'une belle luminosité, avec pour la plupart de belles terrasses, des jardins.

Le parking souterrain compte 94 places de stationnement. La résidence possède des locaux dédiés aux deux roues.

De conception RT 2012, 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 nature. Tout ici est pensé pour votre bien-être au cœur d'un quartier dynamique et résidentiel.



LE GREENGARDEN 2

DES ESPACES DE VIE GÉNÉREUX
ET LUMINEUX



GREENCITY
IMMOBILIER



Le bois classé situé à proximité



Hall d'entrée



Chaque appartement de la résidence «Le GreenGarden 2» est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours à grands volumes qui profitent d'une luminosité exceptionnelle grâce aux nombreuses baies vitrées qui donnent sur les espaces végétalisés. Tous les appartements sont livrés avec des cuisines et salles de bains équipées et bénéficient de prestations et matériaux haut de gamme avec des finitions soignées. Les T4 bénéficient d'équipements connectés (volets roulants, thermostats et alarme), permettant ainsi de piloter ces équipements à distance.



*Découvrez votre futur appartement
avec les visites virtuelles*



LE GREENGARDEN 2

DES PRESTATIONS À VIVRE

APPARTEMENT T3 : 63,40m² habitables

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

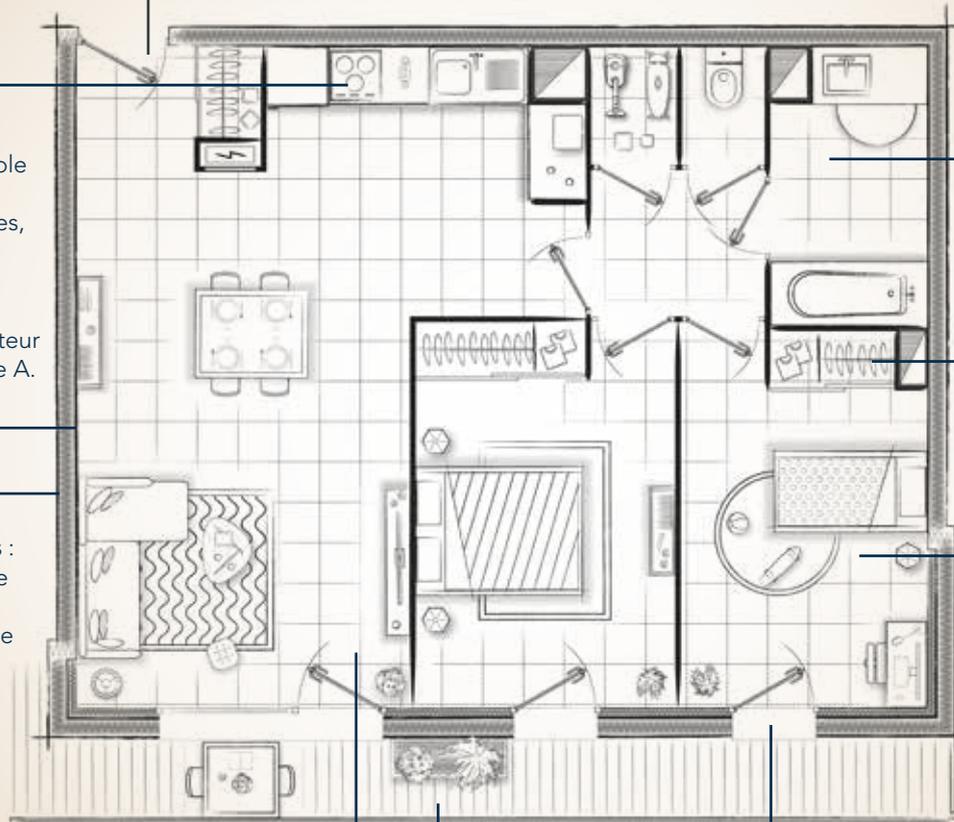
Cuisine meublée et équipée : évier inox, robinet mitigeur double butée, emplacement four et/ou micro-ondes, **plaque de cuisson vitrocéramique** 3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur-congélateur de classe énergétique A.
Peinture lisse velours

Isolation thermique des murs de façades : brique creuse de terre cuite et doublage intérieur par complexe isolant conforme à la norme RT2012.

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

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

Chauffage par radiateur basse température et chaudière gaz individuelle connectée.



Carrelage **grès émaillé 45x45** avec plinthes assorties.

Revêtement bois sur plots ou lambourdes pour les terrasses.

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

RT2012
NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE



CHOISISSEZ VOS PRESTATIONS
DANS NOS SHOW-ROOMS

Exemples d'aménagements et d'équipements livrés

CONFORT

- Ascenseur.
- Parking sous-sol.
- L'entrée de la résidence se fait avec un badge de proximité.
- Portail d'accès au parking en sous-sol motorisé avec télécommande individuelle.
- Aire 2 roues privative (selon plan).

SÉCURITÉ

- Centrale d'alarme et sirène individuelles pour chaque logement avec détecteurs de mouvement.
- Platines visiophone dans les halls d'entrée. Combiné individuel dans chaque logement permettant de déverrouiller l'accès selon la provenance de l'appel.
- Lecteur vigik sur les portillons d'accès secondaires.
- Parking sous-sol équipé de caméra de surveillance.
- Détecteurs de fumée.

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

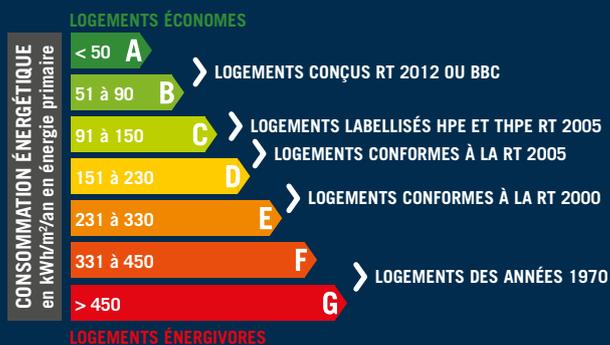
L'EFFICACITÉ RT 2012, C'EST PROUVÉ

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 «LE GREENGARDEN 2» se situe en haut de l'échelle avec une consommation moyenne de 57 kWh/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 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.

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 sauf pour les T1 (chauffage électrique par convecteurs et eau chaude assurée par cumulus électrique).

INNOVATION GREENCITY

DES CHAUDIÈRES CONNECTÉES ET INTELLIGENTES

Tous les appartements de la résidence à partir du T2 sont équipés avec des chaudières connectées, système Chaffolink® ou équivalent.

Il s'agit d'une solution innovante conçue pour transformer votre smartphone en un véritable thermostat connecté.

Finies les dépenses inutiles en cas d'absence ! En ajustant votre consommation au plus proche de vos besoins réels, ce système vous permet de réaliser jusqu'à 30% d'économies supplémentaires sur votre facture énergétique !



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)

NOS PARTENAIRES



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



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
«LE GREENGARDEN 2»



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