Cœur L'Union

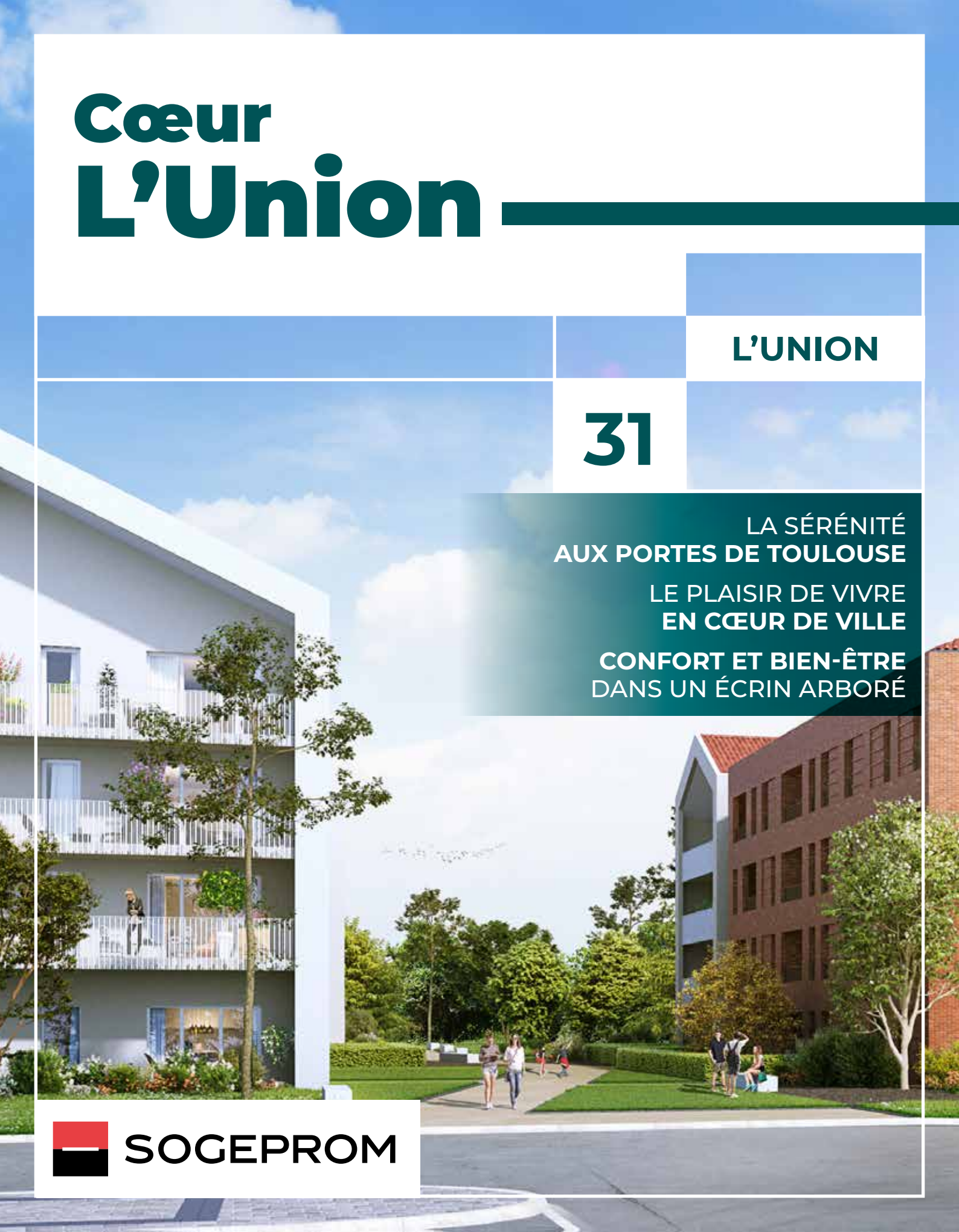
L'UNION

31

LA SÉRÉNITÉ
AUX PORTES DE TOULOUSE

LE PLAISIR DE VIVRE
EN CŒUR DE VILLE

CONFORT ET BIEN-ÊTRE
DANS UN ÉCRIN ARBORÉ



SOGEPROM

Prenez le temps de vivre





L’Union au cœur de Toulouse Métropole



le 1er
pôle économique*
de France, élu par les investisseurs.
535 000 emplois*
dans 700 entreprises*

le Leader mondial*
de l’aéronautique et du spatial.
Novatrice avec ses pôles de compétitivité Cancer Bio-Santé, Agri-Sud-Ouest Innovation et Aerospace Valley

la 2ème
métropole la plus attractive*
de France avec
20 000* nouveaux habitants
arrivant chaque année
dans l’aire urbaine de Toulouse

la 2ème
ville étudiante*
de France avec
120 000 étudiants

UN EMPLACEMENT « PREMIUM »

POUR BIEN VIVRE EN VILLE

Située au nord-est de Toulouse, L’Union aimante tous les regards des actifs citadins en recherche de nature et de calme à seulement 15 minutes* du Capitole.
Elle séduit grâce à un subtil mélange de qualité de vie préservée, d’esprit village et de modernisme. Cœur L’Union dessine un bien-être au quotidien dans le centre-ville renouvelé de la commune où il fait bon flâner, se ressourcer et profiter des multiples facettes de la ville :

Romantique, vous vous laisserez vivre le long de douces promenades autour de parcs, des espaces de loisirs du lac Saint-Caprais, de pistes cyclables, de sentiers piétonniers.

Dynamique, Cœur L’Union réserve un accès à pied à tous les commerces et services nécessaires à une vie pratique et sereine ainsi qu’aux établissements scolaires.

Sportive et culturelle, à l’image de ses équipements sportifs, sa piscine couverte, son centre de bien-être, son cinéma, sa grande halle de 2 200 places à la programmation riche et variée.

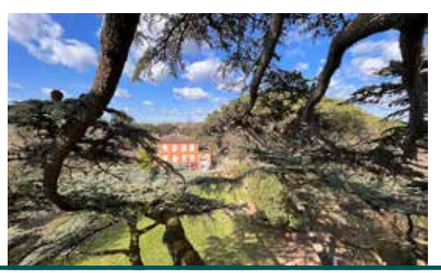
Connectée à Toulouse, les bassins d’emplois, tels le pôle aéronautique et Airbus, sont accessibles rapidement par la rocade. Le bus rejoint directement le métro... en attendant son projet d’extension* jusqu’à L’Union.

L’Union

Une ville à taille humaine où il fait bon vivre







Cœur L'Union

Lauréat de la consultation lancée par la Mairie, Cœur L'Union s'implante sur un site remarquable face à l'Église Saint-Jean-Baptiste.

La ville entre dans une nouvelle phase de son histoire en métamorphosant son cœur de ville et en donnant naissance à un nouveau lieu de vie.

Cœur L'Union répond à un triple objectif :

- Construire pour habiter en favorisant l'accession à la propriété avec la volonté que les futurs habitants vivent et s'épanouissent ensemble.
- Construire pour intégrer en créant une véritable harmonie d'habitat et en développant les échanges entre les habitants notamment avec l'îlot végétal et les cheminements entre les différents bâtiments.
- Créer de nouvelles convergences humaines entre le cœur de ville et les autres quartiers grâce à un « caminot » végétalisé.

Une résidence où il fait bon vivre ensemble

La qualité de vie de village en lisière de Toulouse

Une architecture contemporaine

Le Mot de l'Archi

« Nous souhaitons ici partager des émotions communes : promouvoir une esthétique architecturale qui reflète l'élégance, aménager un cadre de vie exceptionnel, assurer un placement sûr et un lieu de vie intemporel.

Son architecture marque magistralement de son empreinte le centre historique face à l'Église.

Sa conception s'inspire de la tradition toulousaine et développe en même temps une mise en scène contemporaine.
Elle tire le meilleur parti de sa situation pour proposer un cœur d'îlot paysager généreux.

Par sa conception, ses ambitions, son aménagement, elle réserve à ses habitants un cadre de vie unique, en accord avec les enjeux de demain et la volonté de vivre la ville autrement. »

Macaddam Architectures

LE MOT DE L'ARCHI

UNE RÉSIDENCE LABELLISÉE BIODIVERCITY

Parce que dès aujourd'hui nous pensons à la Ville de demain, nous nous engageons pour la valorisation de la biodiversité, en répondant de façon approfondie aux exigences du label :

- Concevoir des aménagements de nombreux espaces verts protégés, respectant la faune existante, avec des nichoirs à oiseaux et hôtels à insectes.
- Reconnecter les habitants à la nature et créer un lien social dans le quartier : apprendre à gérer écologiquement les jardins, favoriser les pollinisateurs sur les balcons et terrasses... des ateliers participatifs seront organisés.
- Le label BiodiverCity est une démarche volontaire, un engagement qui garantit une mise en œuvre et une valorisation approfondies de la biodiversité.





L'ÉQUILIBRE PARFAIT ENTRE ARCHITECTURE ET PAYSAGE

Cœur L'Union reconstitue naturellement un vaste espace paysager et permet à la lumière de mieux pénétrer dans les logements.

La volumétrie est maîtrisée dans le but de conserver l'identité à taille humaine du quartier. Les parements de brique et les toitures en tuiles valorisent le patrimoine historique de la ville.

La couleur blanche immaculée sur certains bâtiments participe quant à elle au discours contemporain et à l'ancrage dans notre époque.

APPARTEMENTS LUMINEUX DU T2 AU T4



Un écrin résidentiel arboré

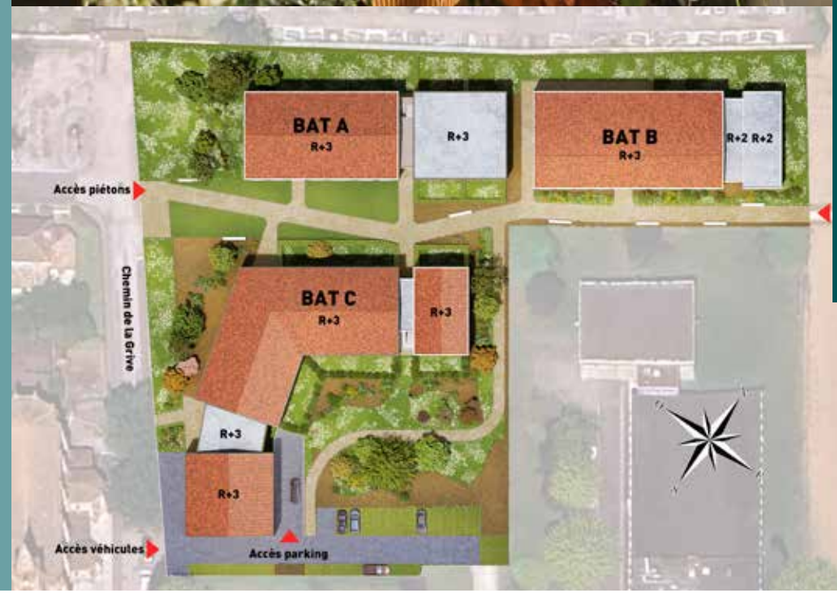
Privilège rare, cette parenthèse urbaine s'épanouit tout en douceur dans le calme d'un aménagement paysager intérieur conçu comme « une balade dans les bois » mêlant lieux de vie et d'échanges.

Ce parcours propose de déambuler à travers différentes ambiances largement arborées pour créer des îlots de fraîcheur : les fourrés, la lisière, le bosquet, la clairière.

La promenade se termine par une forêt-jardin, plantée d'arbres fruitiers et de massifs de petites baies à savourer sans modération par les résidents.

Prêt à Taux Zéro% (1) · Dispositif PINEL+ (2) · LMNP Non géré (3) · BiodiverCity (4) · RE 2025 · NF Habitat (5)

- Une architecture alliant tradition et modernité avec harmonie
- Une promenade paysagère et plus de 1 000 m² d'espaces verts
- Une forêt-jardin intérieure plantée d'essences fruitières et ornementales
- Des stationnements en sous-sol pour un maximum d'espaces verts



Espace et contemplation

UN RAFFINEMENT À LA HAUTEUR DE TOUTES LES EXIGENCES

Étonnant, lumineux, aéré… les qualificatifs de ce nouvel art d'habiter se succèdent pour offrir un cadre de vie unique.

Les surfaces du 2 au 4 pièces répondent à toutes les envies et marient surfaces généreuses et fonctionnalité. Une totale communication se tisse entre les pièces. Les pièces de vie sont conçues dans un esprit de liberté, offrant de larges baies vitrées à l'ensoleillement maximal.

Les séjours s'ouvrent au rez-de-chaussée sur des jardins privatifs pour prendre le temps de vivre ou en étage sur de belles loggias et terrasses avec vues sur l'église, sur l'aménagement paysager ou sur les Pyrénées à l'horizon.

Prestations et aménagements soignés

VOLUME ET LUMIÈRE

Pensés jusque dans les moindres détails, les appartements de la résidence Cœur L'Union répondent parfaitement aux besoins et exigences des résidents.

Les appartements fonctionnels aux surfaces bien agencées, disposent de larges ouvertures pour un maximum de luminosité et des prestations garantissant votre confort et votre sérénité.

APPARTEMENTS OUVERTS SUR L'EXTÉRIEUR

BELLES LOGGIAS ET VUES DÉGAGÉES



DES AMÉNAGEMENTS SOIGNÉS PENSÉS POUR VOTRE BIEN-ÊTRE



DES PRESTATIONS DE GRANDE QUALITÉ

HARMONIE
- Isolation thermique et phonique performante.
- Peinture lisse blanche sur tous les murs et plafonds.
- Carrelage grès émaillé dans les séjours.
- Revêtement stratifié dans les chambres.

CONFORT
- Baies à double vitrage isolant avec volets roulants électriques sur toutes les menuiseries.
- Cuisine équipée pour les appartements 2 pièces.
- Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux dans les salles de bains et radiateurs sèche-serviettes électriques.
- Chauffage par pompe à chaleur.

SÉCURITÉ
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P1*.
- Éclairage des parties communes avec détecteur de présence pour plus d'économies.
- Hall d'entrée décoré et sécurisé par badge Vigik, digicode et vidéophone avec système de commande à distance par votre smartphone.
- Parkings en sous-sol avec accès sécurisé par porte télécommandée.

La sérénité au quotidien



LUNDI

- Accompagner Jules au Collège Chaumeton de L'Union et Mathilde à la crèche
- Salsa de 19h30 à 20h30



MARDI

- Cours de tennis au complexe sportif
- Théâtre à la grande halle de L'Union.



MERCREDI

- Accompagner Léa au centre de loisirs
- Marché bio et courses au centre commercial des Acacias
- Emprunter des livres à la bibliothèque



JEUDI

- Achat tickets Métro Borderouge
- Natation à la piscine municipale jusqu'à 19h30



VENDREDI

- Animations concert en centre-ville
- Apéritif entre copains



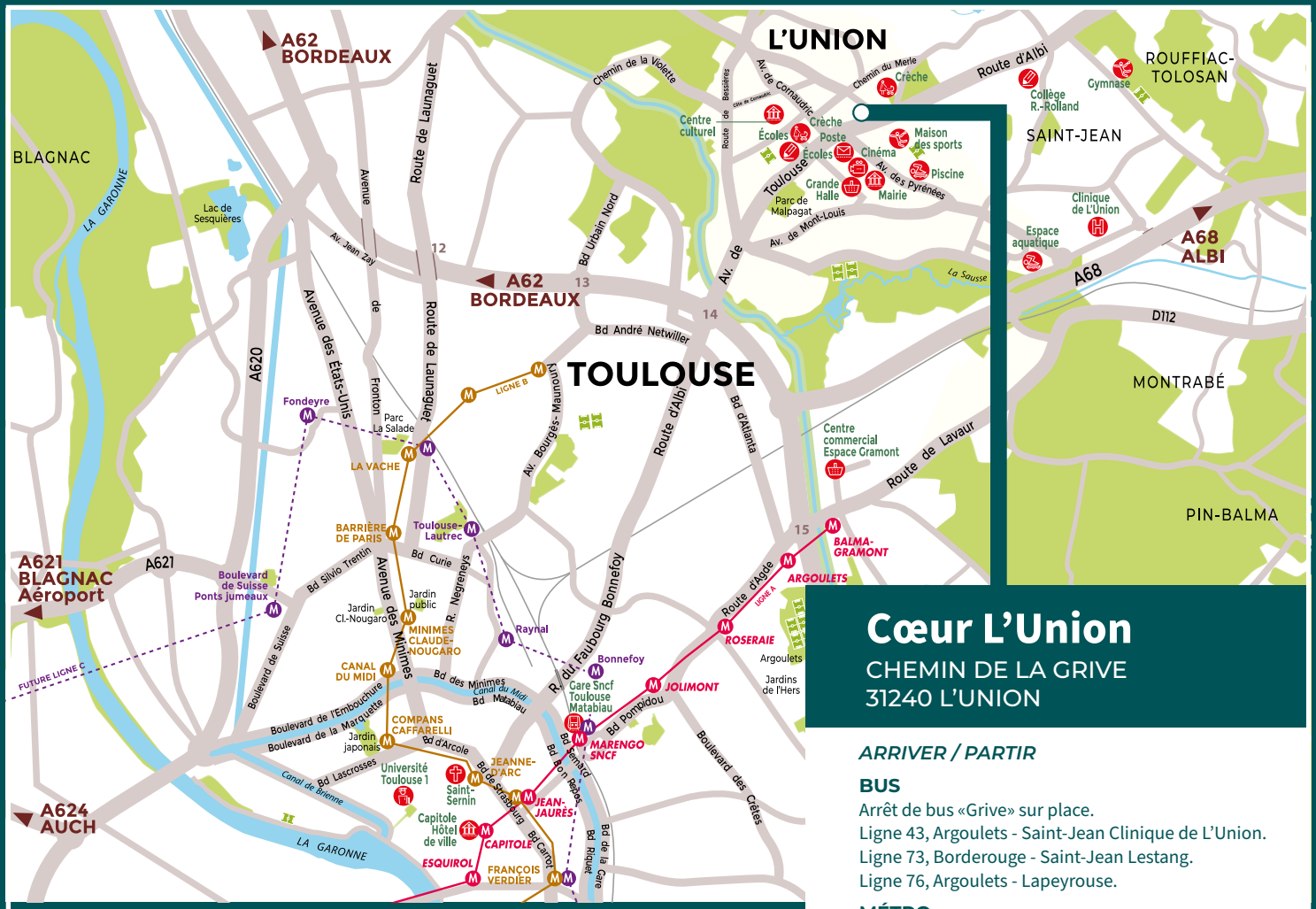
SAMEDI

- Départ Toulouse en bus face à la Résidence
- Shopping
- Expo contemporaine au Musée des Abattoirs
- Dîner au restaurant



DIMANCHE

- Marché devant la Mairie
- Brunch en famille dans un restaurant de L'Union
- Balade près du lac de Saint-Caprais



Cœur L'Union

CHEMIN DE LA GRIVE
31240 L'UNION

ARRIVER / PARTIR

BUS

Arrêt de bus «Grive» sur place.
Ligne 43, Argoulets - Saint-Jean Clinique de L'Union.
Ligne 73, Borderouge - Saint-Jean Lestang.
Ligne 76, Argoulets - Lapeyrouse.

MÉTRO

À 6 min* en voiture ou 11 min* en bus,
station Borderouge Ligne B.
Station Argoulets Ligne A à 7 min*.

TRAIN

Gare SNCF Matabiau à 12 min* : lignes TER
et lignes TGV.

VOITURE

Accès périphérique de Toulouse à 4 min* (sortie 14),
vers autoroutes A61 vers Narbonne et Montpellier,
A68 vers Albi, A62 vers Bordeaux.
Centre de Toulouse à 20 min*.

AVION

Aéroport international de Blagnac à 15 min*,
liaisons nationales, internationales et low-cost.

Présentation
SOGEPROM Toulouse Métropole

SOGEPROM Toulouse Métropole est un promoteur immobilier présent à Toulouse Métropole depuis 2002. Son expertise s'étend dans des domaines variés : ensembles immobiliers mixtes, logements, résidences services, bureaux et commerces. La qualité d'usage, l'exigence architecturale et l'innovation sont les piliers d'un savoir-faire que SOGEPROM Toulouse Métropole a exprimé ces dernières années au travers de résidences souvent saluées.

SOGEPROM

GROUPE SOCIETE GENERALE

SOGEPROM.FR/TOULOUSE

0 988 290 290

SERVICE ET APPEL GRATUITS

*Sources Google Maps, Mairie Toulouse / Agence d'Attractivité. (1) Le Prêt à Taux Zéro ou PTZ, est un prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale, soumis à conditions de revenus. (2) Le dispositif Pinel applicable pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement pris par l'acquéreur - réduction variant de 9 % à 14 % sur le prix d'acquisition du bien acheté dans la limite de 300 000 € et d'un plafond de prix d'achat de 5 500 €/m² pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et sous conditions de plafonds de ressources des locataires, pour un acte authentique signé avant le 31/12/2024. Le non-respect des engagements entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Un investissement avec le dispositif Pinel peut présenter des risques pouvant remettre en cause son équilibre économique : vacance locative, taux de rendement minorés, moins-value à la revente, etc. Plus d'infos sur https://www.sogeprom.fr/actualites/quest-ce-que-le-dispositif-pinel. (3) Le statut LMNP signifie Loueur Meublé Non Professionnel, il s'agit de la mise en location d'un logement meublé et non d'un logement vide. Dans le cadre du statut LMNP, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. Suivant amortissement comptable des revenus locatifs dans le cadre des Bénéfices Industriels et Commerciaux en LMNP - Loueur en Meublé Non Professionnel. (4) Détails sur https://cibi-biodivercity.com/biodivercity/. (5) NF Habitat : La certification NF Habitat est attribuée par l'organisme CERQUAL et l'AFNOR. Elle garantit que l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une VEFA, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution pour un logement sain, sûr et confortable, démarche visant à l'obtention du label, validée à l'achèvement de la résidence. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Sogeprom Toulouse Métropole - 61, bd Lazare Carnot – 31000 Toulouse – PragmA, Filiale du groupe Société Générale. Document non contractuel, illustrations non contractuelles, dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications pour raisons techniques et administratives. Crédits illustrations : © Mag Architektura (appartement intérieur) - © Émergence. Crédits photos : © Éclipse Images - © Mairie de L'Union. Conception et réalisation : Cobra. Juin 2024. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.