

Un air de Cocagne

à Labège (31670)



Labège

Une activité au-dessus de tout soupçon...



Marier l'utile et l'agréable

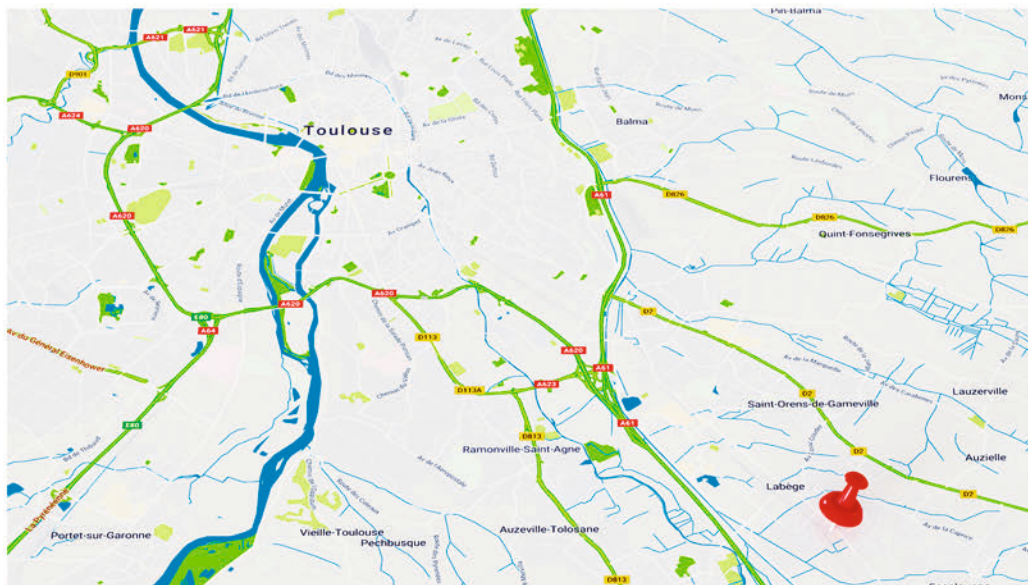
Labège est un cas à part dans l'agglomération toulousaine. Une sorte d'exception systémique de l'emploi et de la qualité de vie au pays du pastel et de la cocagne.

Voisine immédiate de la ville rose et membre du SICOVAL, communauté d'agglomération du sud-est toulousain forte de 36 communes, Labège conjugue en effet à sa manière l'art d'accueillir au mieux les humains et les entreprises dans ce pays de Cocagne.

Aux humains, le cœur du village de LABEGE, quartier résidentiel paisible à l'écart de l'effervescence urbaine, bien dans l'esprit des bourgades traditionnelles du Lauragais. La population de 4 000 habitants ne s'y trompe pas et profite à plein de cette parenthèse sachant allier qualité de vie au quotidien et projection vers le futur.

Aux entreprises, le pôle économique à travers ENOVA LABEGE TOULOUSE : premier parc d'activités du pays toulousain (plus de 15 000 emplois, près de 300 hectares), déployant son envergure depuis l'activité commerciale jusqu'aux entreprises de services en passant par une multitude de start-ups ou autres sociétés innovantes.

Un avant-goût de réussite. Vous avez dit Cocagne ?



Cadre de vie

LES SERVICES

- Commerces de proximité : boulangerie, boucherie-charcuterie, caviste...
- Supermarché : Petit Casino...
- Restaurants, brasserie...
- Médical : médecins, pharmacie, labo...
- Loisirs et sports : terrains de sport, gymnase, lac de Labège...

PETITE ENFANCE ET ENSEIGNEMENT

- Crèche « l'Envolée »
- Halte-garderie « Copains Copines »
- RAM : Relais assistantes maternelles
- École maternelle publique « Les Cocagnous »
- École élémentaire publique « Autan »
- École privée maternelle et élémentaire « St-Dominique Savio »

LES TRANSPORTS

- Ligne 79 desservant le métro Ramonville et le lycée de Saint-Orens de Gameville
- Ligne 80 desservant Enova Labège-Toulouse et le métro de Rangueil
- TAD 204 desservant Enova Labège-Toulouse et le collège d'Ayguevives
- Mobibus pour les personnes à mobilité réduite
- Pour les enfants, des transports scolaires organisés par le Conseil Départemental de Haute-Garonne (réseau Arc-en-ciel).
- Halte de Labège village : TER ligne 10
- Futur terminus métro Ligne C



RT 2012

Le programme répond à la dernière réglementation thermique en vigueur, dite RT 2012.

La conformité à cette réglementation thermique 2012 peut s'obtenir de manière variée selon les solutions techniques retenues.

L'équipe de conception a validé pour « Un air de Cocagne » un principe d'équipement individuel au gaz pour la production d'eau chaude sanitaire et pour le chauffage, l'électricité venant en complément pour l'ensemble des autres usages (éclairage, appareils électro-ménagers...).

L'idée est de rendre chaque habitant autonome dans la gestion de ses besoins, sans recourir à un équipement collectif de production.

L'isolation thermique s'appuie, pour l'essentiel, sur un doublage intérieur et, sous toiture, sur une isolation en laine de verre d'une épaisseur de 30 à 40 cm selon la position et la nature des ouvrages.



Trouver l'inspiration : Respirer un air de Cocagne ?

Un programme immobilier, c'est d'abord une belle conviction. Et, ce qui est certain, c'est que Labège sait se faire désirer par rareté en n'offrant que peu d'opportunités aux candidats à l'achat dans le neuf.

« Un air de Cocagne » ne les oblige heureusement pas à grimper au sommet d'un quelconque mât de cocagne pour toucher le gros lot !

Ses qualités intrinsèques suffisent à persuader simplement du bien-fondé de la démarche :

- ✿ Situation privilégiée au sein de l'agglomération toulousaine
- ✿ Bassin d'emplois important à proximité immédiate
- ✿ Offre limitée de logements sur le territoire communal
- ✿ Bonne desserte en transports, services et commerces
- ✿ Résidence à taille humaine de 27 logements plus un local tertiaire
- ✿ Parking en sous-sol et en aérien pour automobiles et 2 roues
- ✿ Ascenseur desservant tous les niveaux, idéal pour les familles et les seniors
- ✿ Plaisir de vivre en extérieur à la belle saison : loggias, terrasses, jardins privés...
- ✿ Matériaux traditionnels et valorisants en façade et en toiture
- ✿ Prestations intérieures contemporaines, à la fois esthétiques et pérennes

Bref, un ensemble de caractéristiques objectives en faveur du confort des heureux élus.

Ceux qui auront eu vent de l'opportunité, par la grâce d'un air de cocagne ?

Ou ceux qui voudront goûter ce qui fait la douceur reconnue de... vivre en pays de Cocagne ?

Le plaisir de l'Architecte ...

Aux portes de Toulouse, Un air de Cocagne propose une architecture aux volumétries simples et une écriture moderne. Le projet affirme la continuité urbaine de la route de Baziege en empruntant au vocabulaire de l'échelle domestique.

Désireux d'offrir à ses habitants un cadre de vie harmonieux à la fois dans l'écriture intérieure de ses logements et dans leurs prolongements extérieurs, Un air de Cocagne s'articule autour de larges espaces verts arborés et paysagés.

Accueillant un local tertiaire, Un air de Cocagne accompagne le dynamisme de la ville de Labège et participe à son développement. L'envie du détail, le choix des matériaux et la composition contemporaine contribuent à la création d'un lieu où il fait bon vivre.

Jérôme Bénézech
Bénézech Architectes

LES PROVINCES
GROUPE IMMOBILIER

OCCITANIE
TOULOUSE MÉTROPOLE
FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS



Toulouse centre

Centre des congrès

Centre commercial Carrefour

Canal du Midi

Siège régional Thales

Lac

Cinéma Gaumont

Futur terminus métro ligne C

Equipements sportifs

Ecoles maternelle et primaire

Eglise

Mairie

Parc public

Ecoles maternelle et primaire

Marché de plein vent

Halte de Labège village

Médiathèque

Centre commercial de l'Autan

Mairie annexe

Vétérinaire

Un air de Cocagne



Maison de retraite Bastide Médicis



Exemple de **T3**



Exemple de **T2**

LES BASIQUES

- Matériaux pérennes et de qualité : terre cuite et enduit à la chaux en façade, toiture en tuiles de terre cuite, zinc pour les descentes pluviales et gouttières, porte de hall en aluminium thermolaqué
- Menuiseries extérieures PVC avec double vitrage isolant, volets roulants à tringle sauf volet roulant électrique dans les séjours
- Balcons, loggias ou terrasses pour tous les logements, avec une finition de sol en lames bois traité autoclave classe 4, point lumineux extérieur et prise étanche
- Carrelage scellé 45 x 45 sauf parquet stratifié à lames larges en chambres
- Production d'eau chaude sanitaire et chauffage par chaudière gaz individuelle
- Robinetterie par mitigeurs avec système d'économie d'eau
- Baignoire en acier émaillé de 170 cm, avec trappe de visite et tablier faïencé, ou douche à receveur céramique à faible ressaut

AGREMENT ET CONFORT

- Eclairage des parties communes commandé par détecteurs
- Comptage individuel de toutes les énergies et de l'eau
- Installation de télévision collective permettant de capter aussi bien la TNT que les principaux bouquets satellitaires
- Cuisines aménagées avec plan de travail, évier, plaque vitrocéramique, hotte aspirante et meubles bas et hauts
- Salles de bains avec meuble vasque, miroir et éclairage, radiateur sèche-serviettes et faïence du sol au plafond autour de la baignoire ou de la douche
- Placards équipés (selon plans), plus cellier dans les T3 et T4

SECURITE ET COMMUNICATION

- Système de gestion des accès par lecteur de badges Vigik et platine de rue avec caméra vidéo couleur
- Stationnements en sous-sol et aériens, local 2 roues au sous-sol
- Portes palières isolantes avec œilleton, fermeture 3 points et système anti-dégondage, clé sur organigramme
- Murs séparatifs en béton entre logements et entre logements et parties communes pour la sécurité et l'acoustique
- Détecteur de fumée avec pile au lithium garantie 10 ans
- Visiophone couleur dans chaque appartement pour gérer l'entrée des visiteurs
- Pré câblage fibre optique jusqu'au logement
- Tableau électrique incorporant un emplacement pour une box internet, avec câblage permettant aux prises téléphoniques RJ 45 de recevoir également des données numériques

LE PETIT PLUS A VIVRE

- Chariots en libre-service pour faciliter le transport des courses entre sous-sol et logements
- Tous les logements respectent les normes logements adaptés aux personnes à mobilité réduite

Au-delà des qualités intrinsèques de son environnement ainsi que du soin apporté à l'étude des plans, « Un air de Cocagne » permet aux acquéreurs de bénéficier des dispositifs nationaux PTZ et loi PINEL.



Eligibilité au prêt à taux zéro (PTZ) pour l'accès à la propriété



Eligibilité au dispositif d'investissement locatif PINEL

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques. Pour plus d'informations, consultez le site www.unairdecocagne.fr/dispositifs



SCCV Un air de Coccagne au capital de 1000€ - 852 897 966 RCS Toulouse - 44 avenue de Bouconne 31490 Lèguevin
Réalisation et impression par Martin Vaissé - Document non contractuel. Illustrations à la libre interprétation de l'artiste.



www.unairdecocagne.fr

