

Séjour en **Cocagne**



**PINEL
PLUS**

Endroits
de Cité

**idée
de ville**

Labège

Le travail, c'est la santé !

Evoluer en territoire dynamique

Labège est un cas bien 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.

Membre du SICOVAL, la 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. Grâce aussi à sa proximité avec Toulouse, la ville rose ?

En pratique, ENOVA LABEGE TOULOUSE est un pôle économique d'une rare importance : premier parc d'activités du pays toulousain (près de 300 hectares, plus de 17 000 emplois), déployant son envergure depuis l'activité commerciale jusqu'aux entreprises de services en passant par une multitude de start-ups ou autres sociétés innovantes.

L'habitat se développe en retrait de cette effervescence économique, dans un quartier résidentiel paisible et dans l'esprit des bourgades traditionnelles du Lauragais. Sa population de plus de 4 000 habitants ne s'y trompe pas et profite à plein de cette dualité heureuse sachant allier qualité de vie au quotidien et projection vers le futur.

Un avant-goût de sérénité. Prêts pour un Séjour en Cocagne ?

Cadre de vie

LES SERVICES

- Commerces de proximité : boulangerie, boucherie-charcuterie, caviste...
- Services : banque, opticien, coiffeur, barbier...
- Supermarché : Petit Casino...
- Restaurants, brasserie...
- Médical : médecins, pharmacie, labo, kinés...
- Station-service
- 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 le métro de Rangueil et Belberaud
- Ligne 109 desservant Labège Rond-point du Périgord, Malepère et Castanet-Tolosan
- TAD 204 desservant Enova Labège-Toulouse et le collège d'Ayguésvives
- liO Car : ligne 386 desservant Toulouse - Belberaud - Villefranche de Lauragais
- 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 (relie les villes de Toulouse, Castelnaudary et Carcassonne)
- Futur terminus métro Ligne C



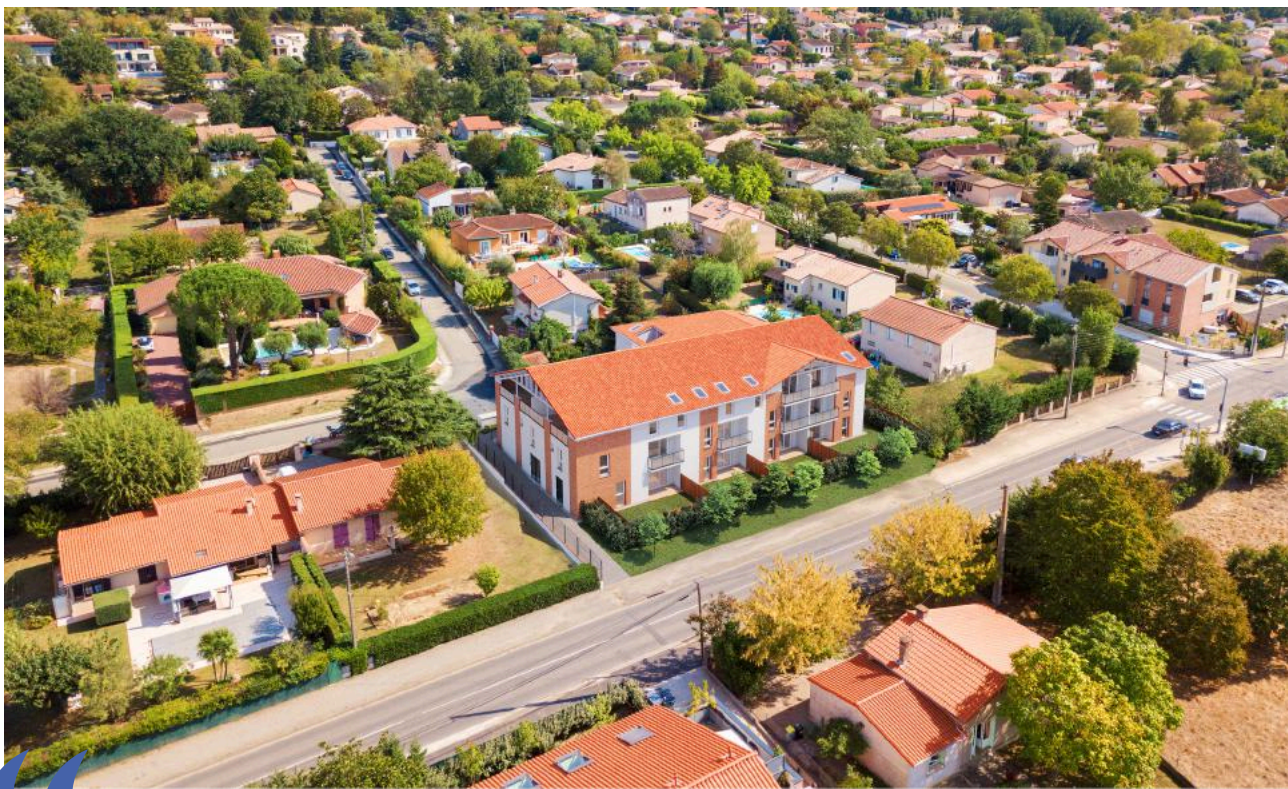
RE2020

Le programme répond à la dernière réglementation thermique et environnementale applicable à la date du permis de construire, dite RE2020.

Pour la conformité à cette réglementation thermique et environnementale, l'équipe de conception a privilégié des choix techniques permettant de respecter le niveau exigeant du seuil 2025 de la RE2020 ainsi que l'obtention d'un DPE de niveau A pour les logements libres vendus à l'unité, excluant de fait le recours à l'énergie gaz.

Ces choix énergétiques font la part belle à l'énergie électrique au travers de la prescription de solutions modernes comme des pompes à chaleur ou des chauffe-eau thermodynamiques de nouvelle génération et contribuent à rendre chaque habitant autonome dans la gestion de ses besoins, par des systèmes de production individuels simples à appréhender et à gérer.

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 variable selon la position et la nature des ouvrages.



Retour aux sources

Cocagne, le ticket gagnant !

Un programme immobilier, c'est d'abord une belle conviction initiale.

Et quand elle se double d'une solide certitude, c'est un incontestable gage de réussite.

« Séjour en Cocagne » est en effet le digne successeur de son grand frère, livré en 2021, et qui coule des jours heureux de l'autre côté de la rue. Un droit de séjour permanent... pour le plus grand bonheur de ses acquéreurs.

Labège se présente ainsi naturellement comme une formidable terre de séjour pour un immobilier bien né.

Surtout quand quelques arguments pérennes et classiques viennent donner corps à la qualité perçue :

- Du parking automobile en sous-sol et en aérien et des locaux 2 roues en sous-sol
- Une résidence à taille humaine de 24 logements, répartis sur 3 niveaux
- Un ascenseur desservant tous les niveaux dont le sous-sol
- Un plaisir de vivre en extérieur à la belle saison : loggias, terrasses, jardins privatifs...
- Des matériaux traditionnels valorisants en façade et en toiture
- Des prestations intérieures contemporaines, à la fois esthétiques et durables
- La proximité de commerces et services

Bref, autant de raisons de s'inscrire dans une continuité ayant fait ses preuves !

Vous avez dit Cocagne ?

Le plaisir de l'Architecte ...

Entre Entrée de Ville et Quartier Pavillonnaire, « Séjour en Cocagne » a été pensé pour s'intégrer à son environnement. Côté urbanité, un retrait de l'avenue animé par un espace vert arboré, et une venelle transverse menant paisiblement au volet plus intime sur le chemin des Romains.

Des logements lumineux, avec surfaces généreuses et des extensions sur jardins ou loggias, offrent une habitabilité optimum en toute sérénité.

Les logements en combles proposent un volume augmenté grâce aux espaces qui se

prolongent sous rampant.

Les parkings visiteurs et résidents, en front de rue ou en sous-sol, ainsi que l'animation végétale complètent naturellement la qualité d'usage de la résidence.

Enfin, l'architecture, de composition traditionnelle avec tuiles et briques, conservera l'image originale dans le temps, ancrant ainsi dans la durée l'Envie d'Habiter à Labège.

Henri Balducchi - B,M&B Architectes

LES PROVINCES
GROUPE IMMOBILIER

TOULOUSE OCCITANIE
**FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS**



Toulouse centre

Centre des congrès

Centre commercial Carrefour

Cinémas Gaumont

Futur terminus métro ligne C

Siège régional Thales

Lac

Equipements sportifs

Ecoles maternelle et primaire

Parc public

Marché de plein vent

Médiathèque

Centre commercial de l'Autan

Mairie annexe

Vétérinaire

Un air de Cocagne

Maison de retraite Bastide Médicis



Séjour en Cocagne

LES BASIQUES

- Matériaux pérennes et de qualité : terre cuite et enduit 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 manœuvre manuelle sauf volet roulant électrique dans les séjours
- Menuiserie aluminium coulissant pour les T4 du dernier niveau
- Loggias ou terrasses pour tous les logements, avec une finition de sol selon plans de vente, en lames de bois traité autoclave classe 4 ou carrelage sur plots de qualité extérieure, point lumineux extérieur et prise étanche
- Carrelage grès 45 x 45 sauf parquet stratifié à lames larges en chambres
- Production d'eau chaude sanitaire et chauffage par pompe à chaleur air-eau ou PAC air-air + radiateurs à panneaux rayonnants + chauffe-eau thermo-dynamique
- 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 l'italienne ou avec receveur, selon plans

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, locaux 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 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

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 tous les logements

LE PETIT PLUS A VIVRE

Le service unique et original de chariots adaptés en libre-service pour faciliter le transport des courses entre le sous-sol et son logement.

Exemple de T4

Appartement n°25

Au-delà des qualités intrinsèques de son environnement ainsi que du soin apporté à l'étude des plans, « Séjour en Cocagne » permet aux acquéreurs de logements libres vendus à l'unité de bénéficier de certains dispositifs nationaux :



Eligibilité au prêt à taux zéro (PTZ)



Eligibilité au dispositif d'investissement locatif PINEL dans sa version "PINEL PLUS"

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.sejourencocagne.fr/dispositifs



SCCV Séjour en Cocagne au capital de 1000 euros 124 avenue de Bouconne 31490 LEGUEVIN - RCS Toulouse n° 980 522 528
Réalisation et impression par Endroits de Cité - Document non contractuel, illustrations à la libre interprétation de l'artiste



www.sejourencocagne.fr

