

BLAGNAC · BEAUZELLE

# Ørigin



**SOGEPROM** | Sud Ouest

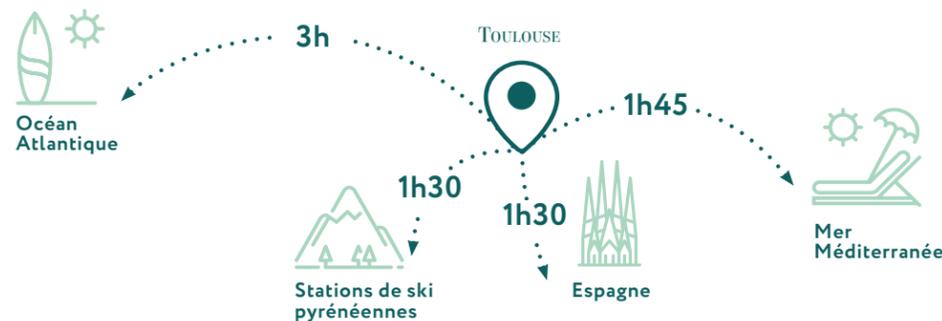
GRUPE SOCIETE GENERALE

# TOULOUSE MÉTROPOLE

UN FORT DYNAMISME ÉCONOMIQUE, UNE RÉELLE QUALITÉ DE VIE, LA DOUCEUR DE SON CLIMAT, DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS DE PREMIER PLAN ; AUTANT D'ATOUTS QUI FONT DE TOULOUSE L'UNE DES MÉTROPOLES FRANÇAISES LES PLUS ATTRACTIVES.

Profondément ancrée dans le Sud-Ouest et dans ses valeurs, la capitale de la région Occitanie jouit d'une situation privilégiée ; Toulouse se situe à 1h30 des pistes enneigées des Pyrénées, des plages méditerranéennes et de l'Espagne, et à 3h seulement de l'Océan Atlantique.

Séduits par une économie dynamisée par les activités aéronautiques et spatiales ainsi que par la douceur de son climat et la qualité de vie, près de 15 000 nouveaux habitants s'installent chaque année dans cette métropole.



2



4<sup>ème</sup>  
ville de France



1,3  
million  
d'habitants



1<sup>ère</sup>  
ville en termes d'activités  
économiques aéronautiques et  
spatiales et systèmes électroniques  
embarqués en France



2<sup>ème</sup>  
ville universitaire  
de France

3

# BLAGNAC • BEAUZELLE

## LE QUARTIER ANDROMÈDE



ANDROMÈDE FAIT PARTIE DES 19 QUARTIERS LABELLISÉS « ÉCOQUARTIER 2014 » PAR LE MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ.



### VIVRE DANS L'ÉCO-QUARTIER ANDROMÈDE

Situé sur les communes de Blagnac et Beauzelle, le quartier Andromède est directement relié au centre de Toulouse par la ligne de tramway T1 et de nombreux bus.

Près d'un tiers de la surface totale du quartier est consacrée aux espaces verts. Au cœur de ces 70 hectares de verdure, composés de cinq grands cours orientés nord-sud et d'une coulée verte faisant lien avec les bords de la Garonne à l'est et la forêt de Bouconne à l'ouest, Andromède conjugue calme rural et vie citadine.

**Le cadre de cet écoquartier représente un atout majeur offrant une excellente qualité de vie.**

Conçu pour favoriser les déplacements doux (vélo, bus et tramway), une authentique vie de quartier s'épanouit grâce aux nombreux commerces et services de proximité, répondant à tous les besoins du quotidien.

Au centre du quartier, des équipements publics de proximité ont été prévus (services municipaux, crèches, groupes scolaires, lycée, centre de loisirs, gymnase...) entourés de commerces animés, un supermarché et des magasins de proximité, des terrasses, des restaurants et des cafés.

### LES + ÉCOQUARTIER

- **DES LOGEMENTS ÉVOLUTIFS ET ADAPTABLES** équipés en domotique et services connectés.
- **RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE** : meilleure isolation des logements, utilisation d'écomatériaux, utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires pour l'eau chaude, toitures photovoltaïques, géothermie, chaudière bois, etc.)
- **DÉPLACEMENTS ET MODES DOUX** : desserte en transports en commun (tramway au cœur du quartier et plusieurs lignes de bus), implantation de pistes cyclables et cheminements piétons.



### DES ESPACES VERTS PRIMÉS PAR LE PUBLIC

Les espaces naturels, sur 70 hectares, sont un atout majeur de qualité de vie à Andromède. Ce cadre exceptionnel planté de 7 000 arbres et abritant un bois classé a valu au quartier le prix du public lors des Victoires du Paysage 2012. L'impression de sérénité créée par ce décor remarquable est encore renforcée par l'accent mis sur les déplacements doux avec les 15 kilomètres de pistes cyclables, les allées cavalières et les cheminements piétons.



**1**  
QUARTIER  
CONNECTÉ



TRAMWAY T1 DIRECT  
vers le cœur de Toulouse  
(Palais de Justice)  
et vers l'aéroport



3 LIGNES DE BUS :  
17, 70, 71



AÉROPORT  
de Toulouse-Blagnac  
à 5 min



CENTRE-VILLE DE  
BLAGNAC à 5 min  
CENTRE-VILLE DE  
BEAUZELLE à 5 min



PROXIMITÉ DES VOIES  
RAPIDES Fil d'Ariane et  
Voie Lactée

4

LE QUARTIER  
EN CHIFFRES

**15**  
KILOMÈTRES

DE PISTES  
CYCLABLES

**106 000**  
m<sup>2</sup>

D'ÉQUIPEMENTS  
PUBLICS

**11 000**  
m<sup>2</sup>

DE COMMERCES  
DE PROXIMITÉ

**3**

STATIONS DE  
TRAMWAY

**70**  
HECTARES

D'ESPACES VERTS  
À ANDROMÈDE

5

# Ørigin

Le béton et l'acier composent trop souvent les éléments habituels d'un paysage urbain qui enferme les citadins et couvre complètement leur champ de vision. Aujourd'hui, conscient de l'éloignement de la nature, certains citadins attachent de l'importance à recréer du lien avec le monde naturel.

La résidence Origin se présente comme un havre de paix et vous invite à vivre au rythme de la Nature et des saisons.

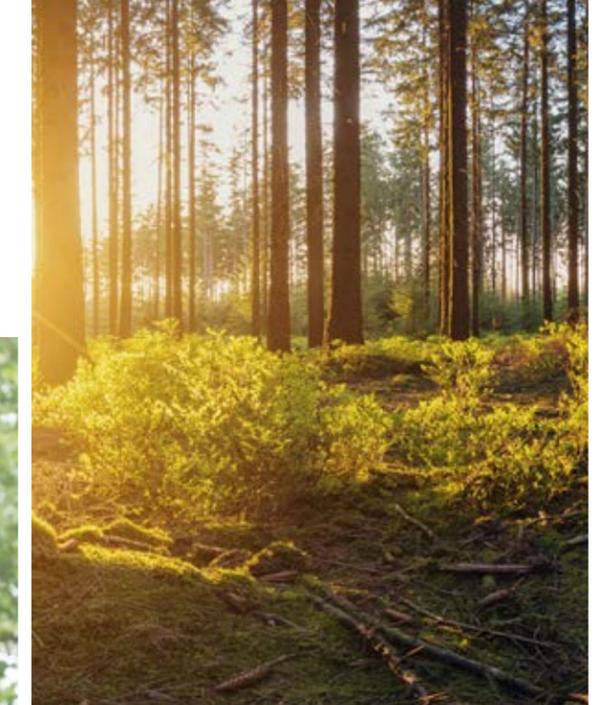
Là, sur la rive du canal aménagée comme une promenade au fil de l'eau, un quartier neuf et aéré retisse les liens entre la ville et la nature.

Un projet architectural responsable tout au long de son cycle de vie qui prend racine dans l'éco-quartier Andromède à Blagnac. La résidence Origin fait la part belle aux économies d'énergie et aux préoccupations environnementales.

Profondément ancré dans son environnement, chaque appartement est conçu comme un îlot de verdure grâce à un système de récupération des eaux de pluie et d'irrigation qui alimente des pergolas végétalisées luxuriantes.

Des terrasses en cascade renforcent l'aspect végétal, un des partis-pris de l'architecte qui a imaginé ce lieu de vie comme une écosphère.

## LA NATURE AU CŒUR DE VOTRE HABITAT



ORIGIN EST UN PROJET VISIONNAIRE QUI S'INSCRIT DANS UNE PERSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET SOUCIEUX DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.

En tant que bâtiment éco-responsable et de par la démarche de valorisation et d'économie des ressources naturelles (récupération des eaux de pluie ainsi que le recyclage d'une partie de la terre), Origin bénéficie des normes **HQE** (Haute Qualité Environnementale) et **E+C-** (Energie Positive et Réduction Carbone). La norme HQE repose sur le respect de 17 critères de développement durable et confirme l'engagement dans le respect de l'environnement.



### LE BIEN-ÊTRE COMME OBJECTIF

Longée par la coulée verte, la résidence Origin prolonge l'effet de bien-être que procure le boisement continu des espaces verts. En effet, l'épanouissement tout le long de l'année de la végétation des terrasses permet de rester connecté à cette Nature.

**Origin, c'est ...**

**Un retour à la sensation, au goût, aux bruits et à l'odeur de la Nature .**

**Se retrouver et se reconnecter à sa propre essence.**

### LA VÉGÉTATION ET LA NATURE SONT L'ADN D'ORIGIN

- + La forme en gradins du projet permet aux eaux de pluies d'être récupérées. Chaque terrasse est équipée d'un réservoir surmonté d'une jardinière verticale pour que les habitants puissent cultiver et arroser leurs plantes.
- + Le système de récupération des eaux de pluie garantit une gestion de l'eau et économise les ressources énergétiques et naturelles. Cette eau irrigue les terrasses et permet de végétaliser l'ensemble de l'habitat.
- + L'utilisation de la terre disponible sur le chantier pour composer le béton des murs de refend s'inscrit dans cette démarche environnementale. Utiliser la matière première extraite sur place permet de réduire de manière notable les dépenses énergétiques liées à la logistique, valorise ce matériau et vise à réduire les déchets. **Ce béton de terre d'argile présente un bilan carbone maîtrisé.**



# LA RÉSIDENCE Origin

La résidence Origin propose 52 logements du 2 pièces au 5 pièces dont les surfaces sont particulièrement généreuses. Un ascenseur facilite les déplacements internes. Afin de privilégier les espaces paysagers et piétonniers, les parkings sont implantés en sous-sol sur 2 niveaux.



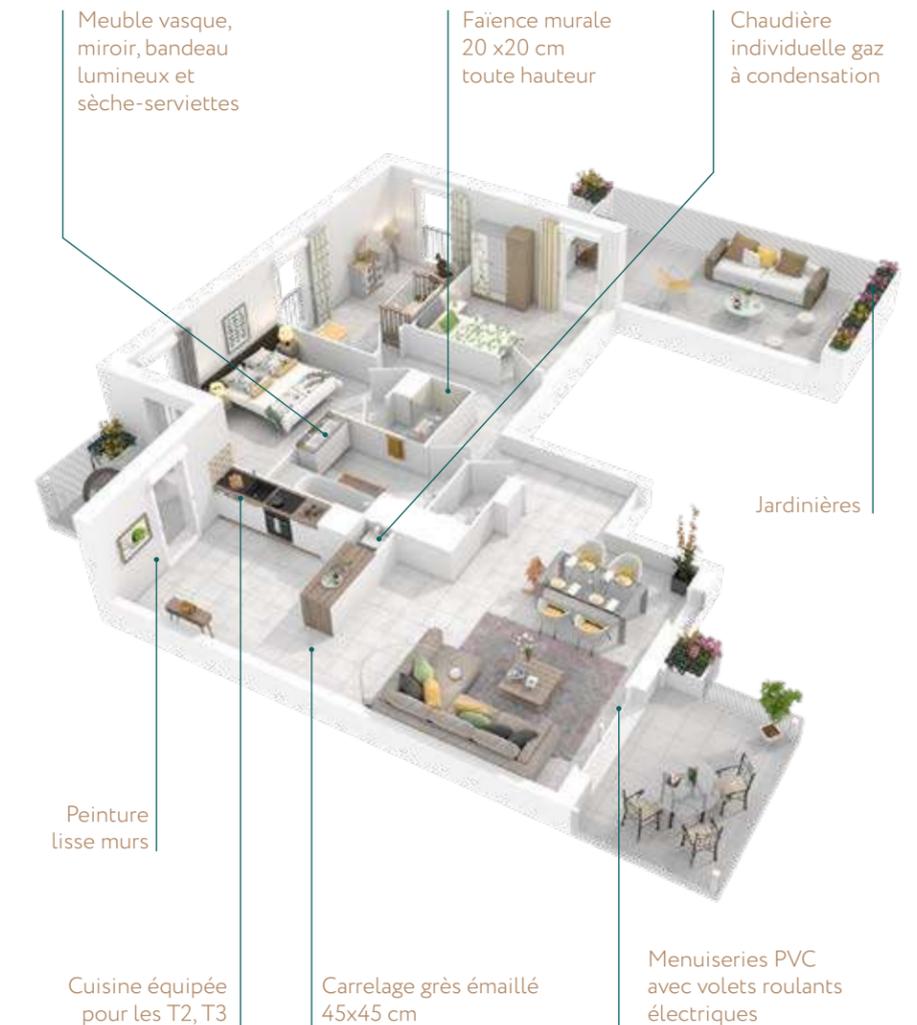
(1) Les labels NF Habitat et NF Habitat HQE (Haute Qualité Environnementale) sont attribués par l'organisme certificateur CERQUAL et l'AFNOR. Ils certifient que l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une VEFA, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution pour un logement sain, sûr et confortable, démarche visant à l'obtention du label, validée à l'achèvement de la résidence. Le label NF Habitat HQE va encore plus loin et constitue un repère de performance pour un habitat durable.  
 (2) RT 2012 (Réglementation Thermique 2012) : L'obtention de ce label, validée à l'achèvement des travaux de la résidence, constitue l'assurance que la consommation d'énergie primaire du bâtiment se limite à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne.

## LE MOT DE L'ARCHITECTE

Dans ce quartier la nature est là depuis plus longtemps et guide le projet (...). La performance environnementale et le confort de l'utilisateur est au cœur du projet ; son implantation, sa forme, ses hauteurs, les accès, et la répartition typologique découle d'une volonté d'une conception bioclimatique, pour habiter autour du jardin central.

**Bruno Rollet,  
BRUNO ROLLET ARCHITECTE**

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ



Les appartements particulièrement spacieux s'ouvrent sur des extérieurs pensés comme de véritables bulles de bien-être. Les vastes terrasses sont livrées végétalisées et grâce au système d'irrigation vous plongerez dans la verdure tout le long de l'année.

À l'intérieur, votre appartement a été conçu dans les moindres détails pour vous offrir un confort optimal : séjours spacieux, cuisine fonctionnelle, indépendance des zones jour et nuit, double-vasque dans les salles de bain...



# Origin

## ACHETER DANS L'ÉCOLOGIE ET L'INNOVATION...



... POUR VIVRE



### 1 - LES PRIX MAÎTRISÉS

La Résidence Origin est éligible au programme « L'Accession à Prix Maîtrisé » à condition de remplir ces conditions :

- > Être primo-accédant,
- > Habiter un logement en tant que résidence principale
- > Respecter les plafonds de ressources en vigueur.

#### Cumulable avec le PTZ :

Afin de devenir propriétaire de votre logement neuf vous pouvez cumuler l'accession à prix maîtrisé avec le Prêt à Taux Zéro (PTZ).

### 2 - LE PRÊT À TAUX ZÉRO<sup>(1)</sup>

Avec le Prêt à Taux Zéro c'est le bon moment pour acheter son premier logement !

- > Je finance jusqu'à 40% de mon logement sans payer d'intérêts.
- > Je commence à rembourser au bout de 5, 10 ou 15 ans
- > La durée de mon prêt peut s'étendre jusqu'à 20 ou 25 ans.

#### PTZ 2018

Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus.

(3) Le Prêt à Taux Zéro permet de financer jusqu'à 40% du prix d'acquisition d'une résidence principale neuve (hors frais de notaire), sans les intérêts, ceux-ci étant pris en charge par l'état. Sous réserve d'acceptation du dossier par un organisme bancaire, cette aide est accordée aux personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale depuis au moins deux ans, sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles L 31-10-1 et suivants et r 31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'Habitation et aux conditions du décret n°2015-1813 du 29 décembre 2015 de l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article r 304-1 du code de la construction et de l'Habitation et du décret n° 2015-1301 du 16 octobre 2015, le montant du prêt dépendant du niveau de revenus, de la composition du foyer fiscal, de la localisation géographique du bien. Conditions disponibles sur simple demande.



... POUR INVESTIR

LOI PINEL<sup>(4)</sup>

### LA LOI PINEL

La loi Pinel offre une réduction d'impôt flexible sur 6 ans, 9 ans ou 12 ans.

- > Un avantage fiscal pouvant aller jusqu'à 63 000 €
- > Une solution efficace pour constituer un patrimoine et commencer à préparer sa retraite
- > Avec ou sans apport de départ le dispositif est optimisé à l'aide d'un emprunt

Le dispositif Pinel permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement pris par l'acquéreur. Réduction variant de 12 à 21 %. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. À compter de la loi Pinel 2018, seules les villes de zone Abis, zone A et zone B1 sont éligibles au dispositif.

(4) L'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, dit « dispositif Pinel » permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement de location pris par l'acquéreur. La réduction d'impôts varie de 12 à 21%. L'éligibilité au dispositif Pinel n'est pas garantie par Sogeprom dès lors que les conditions d'application sont fixées et vérifiées par l'administration fiscale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales.

# Origin

## LES ACCÈS



### EN VOITURE

Accès direct à la rocade *La Voie Lactée* (RD902) sortie 4



### EN BUS

Ligne 70 Arrêt *Andromède Lycée*



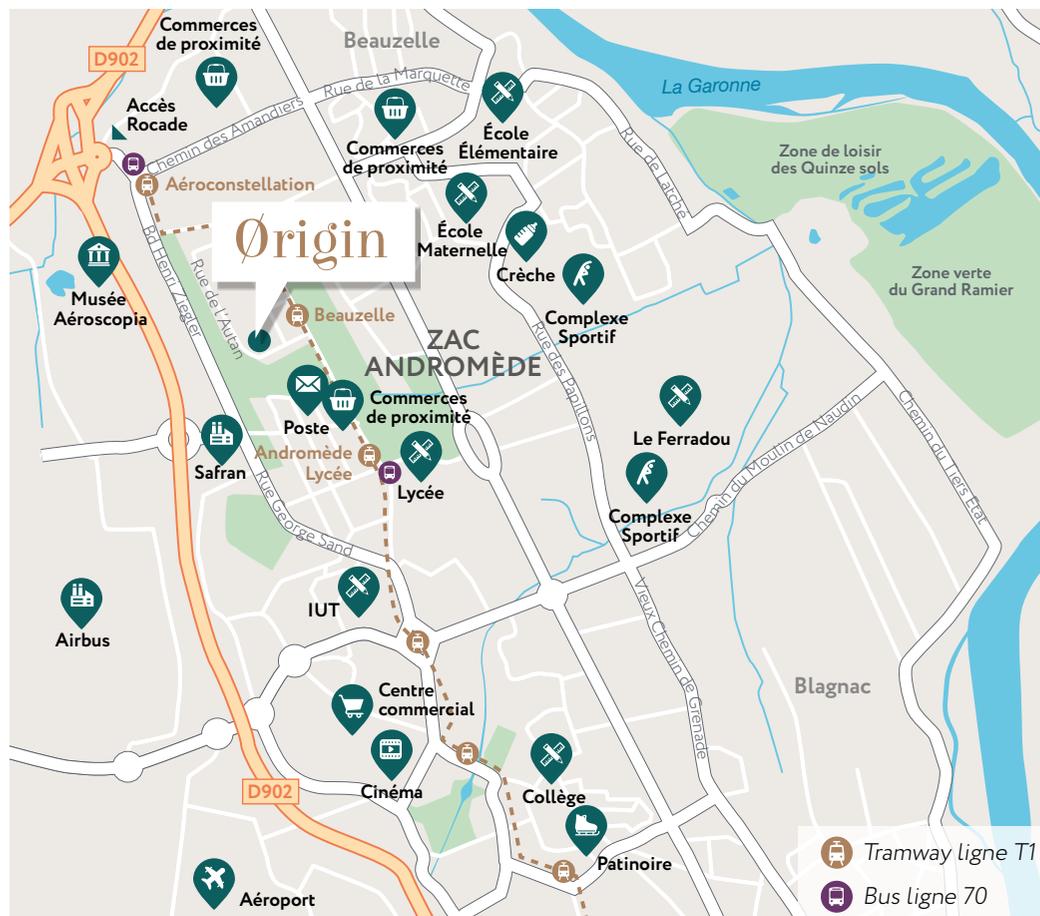
### EN TRAMWAY

Arrêt *Tramway Beauzelle / Aéroconstellation*



### EN AVION

À moins de 5 minutes de l'aéroport Toulouse-Blagnac



## SOGEPROM, LA FORCE D'UN GROUPE POUR VOS PROJETS

Sogeprom, Promoteur national depuis de 40 ans, s'appuie sur la force de son actionnaire, la Société Générale, l'un des tout premiers groupes européens de services financiers.

Son activité s'étend de l'urbanisme opérationnel à la réalisation d'ensembles immobiliers complexes, de la construction de maisons de ville à celle d'immeubles collectifs d'habitation, de la réalisation de résidences de services ou étudiantes à celle de bureaux et d'hôtels haut de gamme.

Sogeprom poursuit une politique de développement reposant sur un modèle économique unique. Convaincu que la proximité est un atout capital pour la réussite de tout développement immobilier, Sogeprom assure un maillage territorial structuré et une offre au plus près des attentes de la clientèle à travers son réseau de partenaires. L'ambition de Sogeprom est de replacer l'utilisateur au cœur du projet immobilier, sur son lieu de vie ou de travail.

La qualité d'usage des constructions, l'exigence architecturale et l'innovation sont les piliers du savoir-faire de Sogeprom.

## RENSEIGNEMENTS ET VENTE

61 boulevard Lazare Carnot  
4<sup>ème</sup> étage - 31000 Toulouse

**0 800 580 580**

Service & appel  
gratuits

[www.origin-blagnac.com](http://www.origin-blagnac.com)

 **SOGEPROM** | Sud Ouest  
GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE