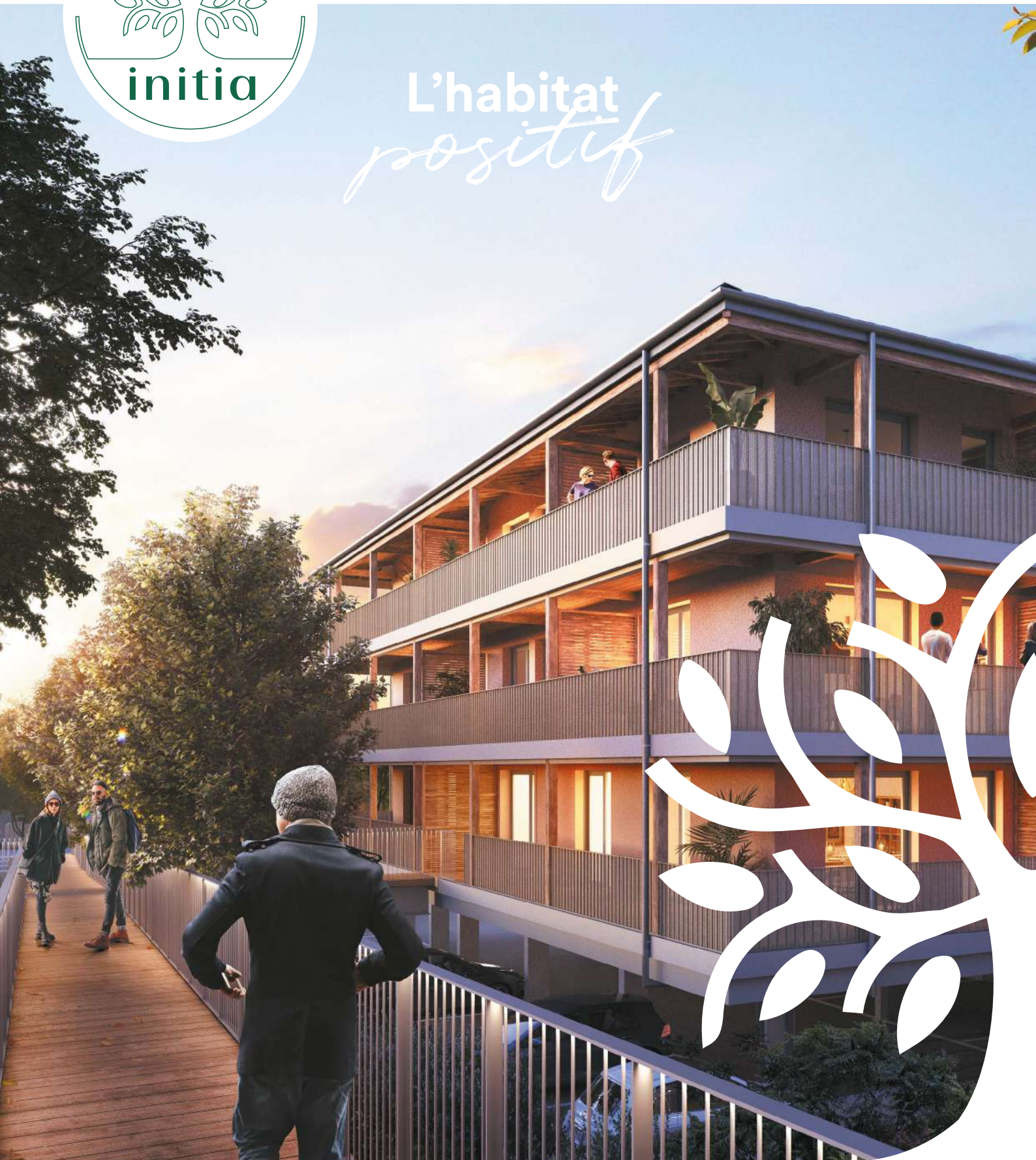




L'habitat
positif



RAMONVILLE, SAINT-AGNE



4^{ème} ville de France
(en nombre d'habitants)⁽²⁾



+ 5000
habitants par an⁽¹⁾

997 ha
d'espaces verts⁽¹⁾



161
parcs et jardins⁽¹⁾



760 km
d'aménagements cyclables⁽¹⁾



patrimoine riche
+ 2000 ans
d'histoire⁽¹⁾



Toulouse, tous les accents du bonheur

Capitale régionale, Toulouse est aussi une métropole de premier plan alliant art de vivre et dynamisme économique. Réputée tant pour sa gastronomie, sa convivialité que pour son fleuron aéronautique et spatial, la ville fait rimer tradition et innovation. La Méditerranée et les massifs pyrénéens tout proches sont aussi la promesse de belles échappées.

1^{ère} métropole

**pour la croissance économique
(+2,9 % / an pour le PIB/hab) ⁽²⁾**

2^{ème} ville

**de France pour la création
de start-up (+ de 240) ⁽²⁾**

2^{ème} ville

**universitaire de France
(130 000 étudiants) ⁽²⁾**

1100 entreprises

**qui emploient
110 000 personnes ⁽²⁾**

Ramonville, renouer avec sa propre nature

NATURE ET VILLE EN OSMOSE

Aux portes du Sud-Est de Toulouse, bienvenue à Ramonville Saint-Agne. Cette jolie commune à taille humaine offre à ses 15 000 habitants une douceur de vivre placée sous le signe de la nature.



Traversée par le Canal du Midi, ponctuée par 50 hectares d'espaces verts.

Voici une atmosphère rare et prisée, à seulement quelques minutes du centre-ville de Toulouse.

ACTIVE ET ATTRACTIVE

Ramonville ajoute à ses qualités naturelles une situation stratégique pour les actifs avec la proximité du parc d'activités de Labège, du CHU de Rangueil et du Cancéropôle Grand Sud-Ouest, ou encore du complexe scientifique et spatial. Véritable atout pour les étudiants, l'Université Paul-Sabatier voisine est reconnue parmi les 300 meilleurs établissements mondiaux pour ses performances scientifiques.

Les commerces, les infrastructures scolaires, les équipements sportifs et l'offre culturelle ; assurent un quotidien pratique.

MOBILITÉ ASSURÉE



Connectée et bien desservie, Ramonville dispose d'un réseau de transport performant.

Près de 12 lignes de bus sillonnent toute l'agglomération toulousaine, complétées localement par la navette municipale Ram'Way et ses 23 arrêts, ainsi que le métro B qui traverse Toulouse.

Initia, avant tout une belle adresse

Habitez au sein de la résidence INITIA c'est avant tout bénéficier d'un emplacement exceptionnel. Au cœur de Ramonville, la résidence est un signal fort depuis l'avenue Tolosane, en prise directe avec Toulouse. Une adresse prisée qui offre de multiples atouts au quotidien.



1 min

à pied de l'arrêt
« Parc Saint-Agne »
bus : 56, 81, 82,
112, 350, 383⁽²⁾

2 min

à pied des
commerces
de proximité⁽³⁾

10 min

à pied de la station
« Ramonville »
métro ligne B⁽³⁾



6 min

en voiture du
périphérique
et de l'A61⁽³⁾

7 min

en voiture du
Centre Commercial
Labège⁽³⁾

10 min

en voiture de
l'Hôpital Rangueil⁽³⁾

17 min

en voiture de
l'aéroport de
Toulouse-Blagnac⁽³⁾



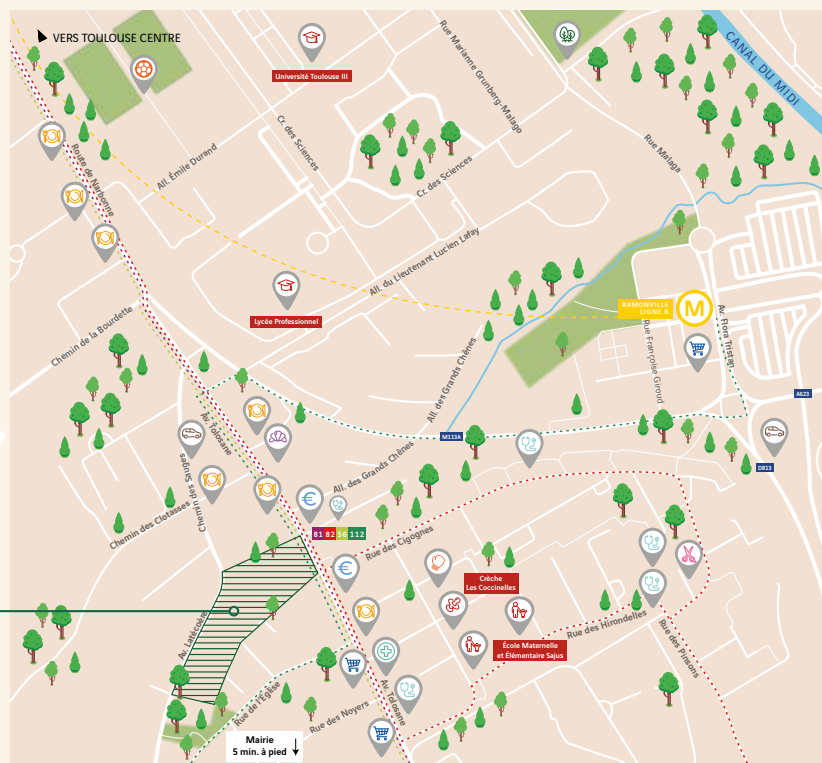
14 min

en métro de
l'hypercentre
de Toulouse
(station «Carmes»,
via métro ligne B)⁽³⁾



7 min

à vélo de
l'Université
Paul-Sabatier⁽³⁾



Commerces



Restaurants



Boulangeries



Banques



Professionnels de santé



Pharmacies



Équipements sportifs



Coiffeurs



Garagistes



Établissements scolaires,
crèches



Parcs



..... ligne de bus



— ligne de métro

(1) Sources : www.toulouse.fr / www.toulouseatout.com Selon les derniers chiffres de l'Insee, publiés le 29 décembre 2020, Toulouse gagne chaque année 5 706 habitants, sur la période entre 2013 et 2018, la plus forte augmentation nationale en valeur absolue. (2) Sources : invest-in-toulouse.fr / Immojeune 2018 / Likibu 2018 / cabinet Arthur Loyd et magazine Challenges / novembre 2019. (3) Source Google Maps pour un trajet, à pied, en vélo ou en voiture, en conditions normales de circulation / Source Tisseo pour un trajet en métro.

Initia,

l'innovation résidentielle

au service de l'environnement

À l'entrée de Ramonville, en front de l'avenue Tolosane, un ancien centre associatif laisse place à une belle superficie toute en longueur de 1,6 hectares.

L'ambition d'INITIA est de transformer cette parcelle bitumée pour l'inscrire dans un paysage urbain qui réconcilie immobilier, nature et biodiversité.

La valorisation de l'existant et la préservation des sols sont les principes majeurs qui ont guidé l'aménagement de la parcelle.

REVENIR AUX SOURCES AVEC INITIA



Sur l'avenue Tolosane les deux ouvrages sont réhabilités.

Ils se distinguent par leurs façades parées de briquettes traditionnelles et accueillent commerces et bureaux ouverts sur une placette végétalisée créée.



Au cœur de la parcelle les 3 bâtiments et les zones artificialisées sont démolis.

Il est ensuite prévu de réemployer ces matériaux issus de la démolition dans le projet **INITIA** pour, notamment, créer des voiries perméables.

Dans ce contexte si minéral, nous aurions presque oublié l'existence du ruisseau Saint-Agne qui longe une partie du terrain. Un groupe de platanes centenaires majestueux souligne pourtant sa présence. En conservant une partie de ces arbres et en travaillant ses abords, **INITIA** participe à la revalorisation de ce cours d'eau.

SITE EXISTANT



PRENDRE DE LA HAUTEUR

En complément, la conception architecturale participe aussi à réduire au maximum l'impact au sol en positionnant les bâtiments sur pilotis et en créant une passerelle surélevée pour la majorité des cheminements piétons. Cette attention particulière portée à la préservation des sols, permet ainsi à la faune et à la flore de se développer sereinement.

La passerelle dessine un cheminement verdoyant et une couture entre l'avenue Tolosane et l'avenue Latécoère. Elle constitue également un accès original et individuel aux logements, ne laissant le passage aux véhicules que pour rejoindre leur stationnement.



Dans un esprit hameau, INITIA compose un ensemble harmonieux qui épouse parfaitement la topographie naturelle du terrain.

« Les sols abritent plus d'un quart de toutes les espèces vivant sur Terre. »

L'usine de la vie (Commission européenne)

DEMAIN...



MAISONS

APPARTEMENTS

RUISSEAU
ST-AGNE

BUREAUX ET
COMMERCES



INITIA, l'habitat avec un temps d'avance

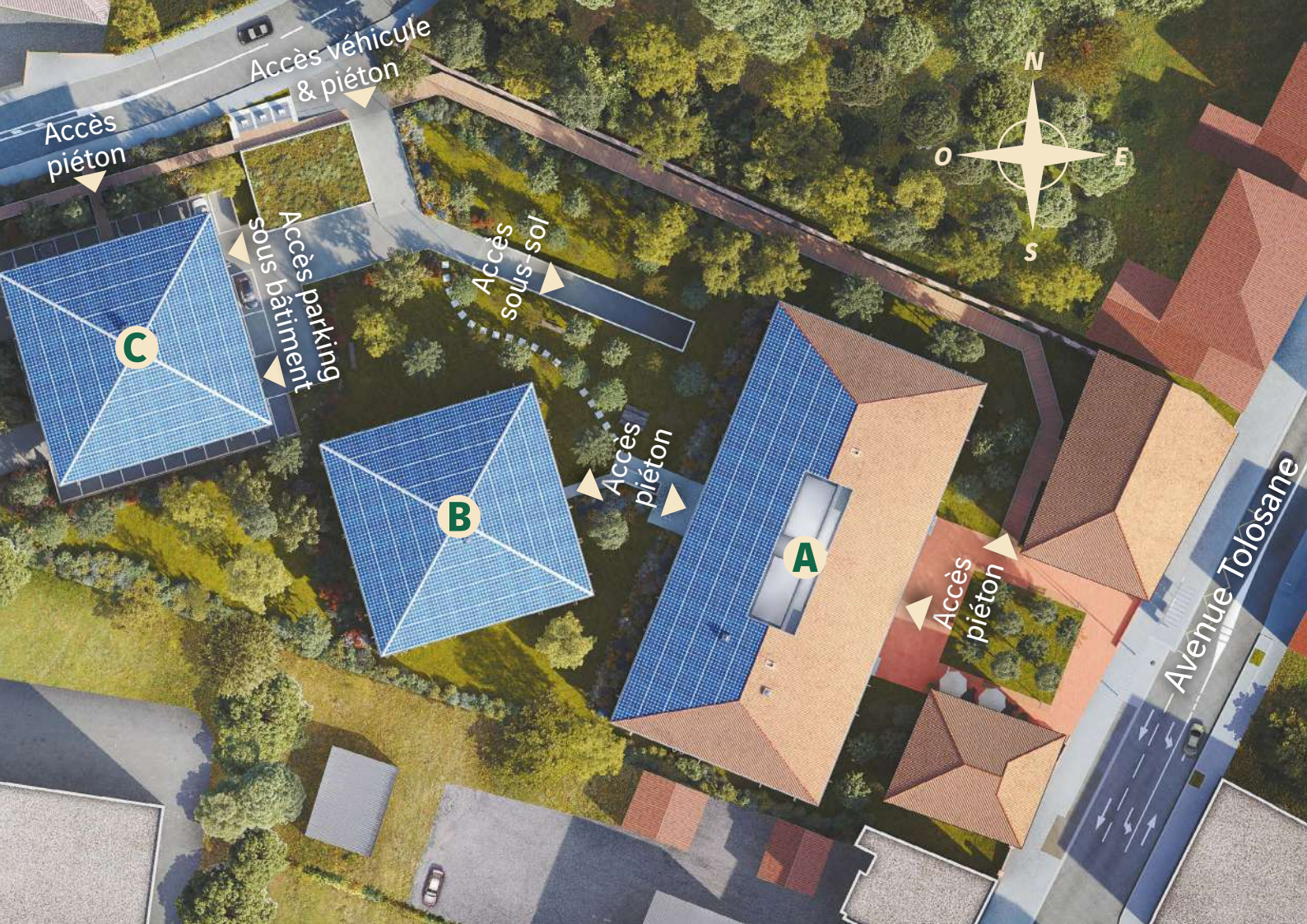
À plus d'un titre, INITIA est un ensemble immobilier exceptionnel ! La résidence réussit une vraie performance en matière environnementale : le meilleur au service de la préservation de la nature et du bien-être résidentiel.

UNE RÉALISATION HORS NORME !

Cette résidence exemplaire préfigure l'habitat de demain, innove et met en œuvre différentes réponses pour favoriser la présence de la nature en ville. Elle minimise les impacts négatifs de l'habitat « humain » par sa conception exigeante et réfléchie, par ses choix architecturaux, les matériaux utilisés, les solutions énergétiques mises en œuvre et sa composition paysagère.



INITIA réunit tous les critères pour satisfaire durablement une excellence environnementale.



L'ARCHITECTURE AU SERVICE DU CONFORT



Les partis pris architecturaux et les systèmes constructifs d'INITIA ont pour objectif de limiter au maximum les déperditions thermiques, toujours dans un souci d'isolation maximale : mur à ossature bois, balcons périphériques désolidarisés.

De plus la volumétrie maîtrisée sur 3 niveaux offre une intégration parfaite des bâtiments à leur environnement naturel et permet de concevoir des logements spacieux, doublement orientés, mieux ventilés et plus lumineux.

LE PLEIN D'ÉNERGIE !



Imperceptiblement, les toitures se couvrent de panneaux photovoltaïques.

Pour une production d'énergie renouvelable totale et inépuisable.



INITIA a aussi fait le choix d'une chaudière collective alimentée par des déchets de bois issus d'une entreprise située à moins de 200km du projet.

Cette solution propre et durable, est idéale à l'échelle de l'ensemble des appartements pour le chauffage et l'eau chaude.





Initia,

une des premières résidences qui vise le label E4C1 et préfigure la RE2020

ZOOM SUR LA RE2020

La Réglementation Environnementale (RE) 2020, actuellement en vigueur, vise à concevoir et réaliser des futurs lieux de vie à la fois respectueux de l'environnement mais aussi confortables et économiques pour les futurs occupants.



Ces bâtiments sont particulièrement sobres en énergie.

Par ailleurs, l'empreinte « carbone », à la fois de leur construction mais aussi de leur utilisation dans le temps, a été analysée et contenue. Enfin, la RE2020 intègre des exigences visant à améliorer le confort ressenti lors des épisodes caniculaires.



ZOOM SUR LA FORMULE E4C1

E4C1, ces lettres associées à des chiffres résument un label de performance énergétique (E) et un niveau carbone (C) qui correspond aux émissions de gaz à effet de serre produites.



E4 est le niveau maximum qui désigne un bâtiment à énergie positive.

Un bâtiment dont la production d'énergie renouvelable est au moins équivalente voire supérieure à l'ensemble des consommations de la copropriété.



C1 désigne des émissions et une empreinte carbone maîtrisées pendant toute la durée de la construction, et une fois le bâtiment livré.



LE MOT DE L'ARCHITECTE

Ici, il est fait tentative de s'inscrire dans une futuration du monde, autrement dit de subsister dans un monde habitable pour tous.

Il convient donc de modifier notre rapport au monde. Il est temps de ré-interroger notre empreinte dans celui-ci et d'envisager une éthique de l'habitabilité élargie.

Il s'entend donc de favoriser une pratique du projet sous contraintes et au travers des prescriptions du PLU de Ramonville Saint-Agne de s'adapter à un nouveau « régime bâti » bio-géo chimico climatique.

C'est ce que ce projet se propose d'inaugurer.

Serge Zilio

Cabinet Vigneu et Zilio

E4C1 la formule gagnante

Bon pour l'environnement, ce label est synonyme d'un style de vie responsable et vertueux, plus engagé en faveur de la planète et des générations futures. Il procure également confort résidentiel, performances et économies d'énergies. Ces critères précurseurs adoptés par INITIA participent à une valorisation patrimoniale durable pour chaque acquéreur.

+ QUELS BÉNÉFICES CONCRETS ?

Avec le label E4C1, mon logement est en avance sur son temps, c'est donc un bien rare et à forte valeur patrimoniale.

+ QUELS SONT LES AUTRES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT ?

Ils sont nombreux ! Une parfaite isolation en toutes saisons avec une réduction du nombre d'heures d'inconfort en été, une meilleure ventilation, une luminosité naturelle optimisée et des prestations performantes.

+ ET LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ?

Un vrai atout ! En plus de limiter nos impacts négatifs sur l'environnement, nous profitons de réductions de consommation d'énergie par rapport à une résidence répondant aux exigences de la RT2012. Cette réduction est rendue possible grâce à la performance d'isolation du bâti. Par ailleurs, la production via la chaufferie bois collective et les panneaux photovoltaïques vient en compensation des consommations d'énergie.



nf-habitat.fr

Votre logement est certifié **NF Habitat HQE**, attestant qu'il répond à des critères de **qualité supérieure**, contrôlés par un organisme indépendant selon un référentiel exigeant. Cela signifie pour vous des **bénéfices concrets au quotidien**, en termes de **qualité de vie**, de **maîtrise des dépenses**, de **sécurité** et de **confort**. Le choix de cette certification traduit notre engagement dans la **qualité de la conception**, de la **construction** de votre logement et du **service délivré** à l'occupant.



Un bouquet résidentiel

Maisons et appartements pour un confort de vie inédit



DES APPARTEMENTS SPACIEUX

BIEN PENSÉS À L'INTÉRIEUR

Sur 3 étages, les plots accueillant les appartements présentent une base carrée, avec un palier central qui ne dessert pas plus de 6 logements. En façade l'enduit clair s'allie au bois qui habille les coursives.

De 2 à 4 pièces, les intérieurs bénéficient majoritairement de doubles expositions, gages de clarté naturelle. Certains révèlent des surfaces exceptionnelles : T2 de 51 m² et T3 de 68 m² ; valorisées par des rangements spacieux. Privilège des appartements familiaux de 3 chambres, ils bénéficient d'une suite parentale avec dressing et salle d'eau attenante.

COMME À L'EXTÉRIEUR



Véritables espaces de vie supplémentaires ces balcons périphériques offrent une surface moyenne de 30m².



MAISONS DE VILLE

BIEN PENSÉES À L'INTÉRIEUR

De 4 et 5 pièces, les maisons revêtues d'une façade bois, proposent des configurations harmonieuses, en phase avec les modes de vie actuels. Au rez-de-chaussée, une belle pièce à vivre composée d'une cuisine ouverte sur le séjour se prolonge vers un extérieur.

Les plus grandes typologies organisent au rez-de-chaussée une suite parentale avec dressing et salle d'eau, allouant l'étage à l'espace des enfants.

Dans chaque maison, un bureau simplifie le télétravail ou se prête à l'aménagement d'une salle de sport, d'une petite chambre d'appoint, selon les envies.

COMME À L'EXTÉRIEUR



Une terrasse et un jardin pouvant aller de 50 à 200 m² !



MAISONS

APPARTEMENTS

 **Volets roulants** électriques commande radio SOMFY

 **Revêtements sols** : carrelage 45x45 avec plinthes assorties dans toutes les pièces à l'exception des chambres et du dégagement de l'étage, en revêtement stratifié

 **Revêtements sols** : séjour, cuisine et chambre en stratifié, pièces humides carrelage 45x45 avec plinthes assorties

Revêtement mural et plafond : peinture lisse

 **Salle de bains** : faïence 20x40 autour des baignoires, tout hauteur dans les douches, meuble avec vasque et miroir bandeau lumineux

 **Sécurité** : interphone intratone, sécurité serrure 3 points + cylindre A2P + Béquille de sécurité

 **Domotique** : box TAHOMA SOMFY : chauffage, volets roulants, alarme

 **Stationnement** : places de stationnement en rez-de-chaussée sous les pilotis des logements collectifs

 **Extérieur** : jardin et terrasse de 50 à 200 m², revêtement de sol en bois, robinet de paysage

 **Extérieur** : balcons périphériques (30 m² en moyenne) revêtement de sol en bois, robinet de paysage.

Les appartements à prix modérés et en nue-propriété font l'objet d'une notice descriptive spécifique.

Initia, vivre dans le paysage

L'urbanisation et les aménagements fragmentent les espaces naturels. INITIA permet à la nature de reconquérir un site longtemps artificialisé et de se marier à un ensemble immobilier de grande qualité.

UN TABLEAU GRANDEUR NATURE !

INITIA dévoile un décor vivant composé de végétaux locaux soigneusement sélectionnés. Sous le regard des arbres déjà présents, la nature fait son grand retour et se développe ! Les arbres fruitiers s'organisent en vergers collectifs, un ruban de haies arbustives et bocagères palissade en douceur la propriété et vient à la rencontre de talus verdoyants aux abords des habitations. Libres et denses, des micro-forêts poussent à leur rythme. Des massifs vivaces et couvre-sols dessinent de délicats tapis chamarrés.



Au total plus de 150 arbres plantés.

BIODIVERSITÉ : LA VIE DANS TOUS SES ÉTATS.

Cette richesse et diversité végétale créent un support idéal pour tout un écosystème. En particulier, les arbres, les haies, mais aussi les espaces laissés en prairie rustique qui attirent oiseaux et insectes pollinisateurs.



L'ajout d'une vingtaine d'habitats - hôtels à insectes, refuges et nichoirs - pour la faune locale et urbaine renforce la biodiversité.

FRAÎCHEUR GARANTIE !

Pour contrer les températures qui s'emballent, l'abondance paysagère d'**INITIA** façonne des îlots de fraîcheur. Ces espaces plus sains et plus écologiques améliorent la qualité de vie des résidents.



L'abondance du couvert végétal permettra à terme une réduction d'environ 3°C.

Les enduits de teintes claires en façade et certains murs végétalisés participent au rafraîchissement naturel des intérieurs.



Gourmandise et sobriété

Avec des arbres fruitiers comestibles, le site allie l'agrément des plantes à leur utilité nourricière. Mais si la nature se montre généreuse, sa fragilité et sa préservation incitent à des comportements individuels plus sobres et de bon sens.



UN JARDIN À SAVOURER

Au sein d'**INITIA**, le retour aux sources se définit aussi par une proximité plus respectueuse avec la nature.



Pas moins de 85 arbres fruitiers agrémentent le site, un record !

Abricotiers, cerisiers, figuiers, pommiers, pruniers, cognassiers, amandiers, pêchers..., une collection gourmande identifiée par des panneaux signalétiques et qui fait l'objet d'ateliers de sensibilisation auprès des résidents. Mieux connaître les essences, leurs particularités et leurs besoins, les périodes de cueillettes... l'essentiel pour s'approprier et respecter ce verger au cœur de la ville !

TOUS RESPONSABLES !

En accord avec l'ADN d'**INITIA**, chaque habitant contribuera à une qualité de vie plus responsable et vertueuse. Mieux trier ses déchets, devenir un as des économies d'énergie, entretenir son logement pour qu'il reste performant... autant de gestes qui permettront de valoriser les innovations et les prestations de ce projet avant-gardiste.



Vous pouvez compter sur nous !

Aujourd'hui, construire une confiance durable **est plus que jamais la base de toute relation**

Remettre la confiance au cœur de la relation est aujourd'hui notre principale priorité.

Filiale du groupe VINCI, acteur mondial des métiers des concessions et de la construction, VINCI immobilier compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier en France.

Où que vous soyez, quel que soit votre projet, nos 1 153 collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logement.

La maîtrise de l'ensemble de nos métiers et de notre capacité d'innovation permanente nous permettent de répondre à vos attentes, en vous apportant des solutions sur-mesure qui anticipent les futures mutations des modes de vie.

Entre vous et nos équipes,
un engagement commun

Le confiance se mérite, se construit et se vérifie.

Conscients de l'importance de l'achat d'un logement neuf, nous avons fait le choix de bâtir avec vous un lien durable en vous apportant le savoir-faire de nos collaborateurs sur lesquels vous pouvez compter à chaque étape de votre projet d'acquisition.

De la signature du contrat de réservation à la remise des clés, vous bénéficiez d'interlocuteurs responsables et attentifs qui vous assurent à chaque instant un haut niveau de transparence et de confiance.

Vos Rendez-vous en 9 étapes

-  **1** SIGNATURE DE VOTRE CONTRAT DE RÉSERVATION
-  **2** ACTIVATION DE VOTRE ESPACE CLIENT EN LIGNE
-  **3** ENVOI DE VOTRE PROJET AU NOTAIRE
-  **4** SIGNATURE DE VOTRE ACTE AUTHENTIQUE
-  **5** PERSONNALISATION DE VOTRE LOGEMENT
-  **6** CHOIX DE VOTRE AMBIANCE SOLS ET FAÏENCES
-  **7** VISITE DE VOTRE LOGEMENT À L'ACHÈVEMENT DES CLOISONS INTÉRIEURES
-  **8** VISITE DE PRÉ-LIVRAISON
-  **9** VISITE DE LIVRAISON ET REMISE DES CLÉS

Des services sur-mesure à la hauteur de vos attentes



Espace Personnel

Dès la réservation de votre logement, bénéficiez d'une vision globale de votre projet immobilier.

Suivez l'avancée des travaux en images, découvrez les prochains rendez-vous clés, retrouvez les étapes liées au chantier et maîtrisez le suivi financier.



Configurateur

Immergez-vous dans nos intérieurs via nos visites virtuelles. Découvrez nos logements types et prestations proposés par régions.

Vous êtes client ? Commandez vos coloris de parquets et/ou carrelage, l'ensemble des faïences et le coloris de votre meuble de salle de bain.

VINCI Immobilier réélue

**“Marque préférée
des Français”^{(1) (2)}**



Cette distinction vient couronner le professionnalisme de l'ensemble des équipes de VINCI Immobilier qui œuvrent au quotidien pour imaginer et concevoir des logements de qualité, des lieux de vie harmonieux, dans lesquels la nature et le vivant prennent toute leur place.

En tant que promoteur responsable, VINCI Immobilier a à cœur d'optimiser les performances énergétiques de ses bâtiments, de renforcer ses engagements environnementaux et d'innover chaque année pour offrir plus de bien-être à ses clients dans leur quotidien.

Parrainage⁽³⁾

Que vous soyez client VINCI Immobilier ou non, recevez 800€ en chèques cadeaux (dans la limite de 10 parrainages par an) et votre filleul 200€.



Pour vous, nous créons de nouveaux espaces urbains, dynamiques et attractifs

Acteur local et régional engagé aux côtés de ceux qui, chaque jour, contribuent à façonner le visage des villes et territoires de demain, VINCI Immobilier compte parmi les intervenants économiques majeurs en Occitanie avec des réalisations qui font référence dans la région.

Pour vous, la garantie de pouvoir compter sur une réelle proximité.

**Résidence Ovélia,
Les Bastides de Lardenne
270 avenue de Lardenne,
Toulouse**



L'art au plus proche de chez vous



Co-fondateur et signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », VINCI Immobilier met de l'art dans ses réalisations en installant une œuvre d'art dans chaque immeuble d'habitation ou de bureaux, neuf ou rénové.



**1 immeuble
1 œuvre**

**Jardin de la résidence
Ovélia, Les Bastides de
Lardenne œuvre réalisée
par Alexandra Guilmart
et Manon Perrier Titre de
l'œuvre : BANZAI**

(1) Etude réalisée par OpinionWay du 29 octobre au 2 novembre 2021 auprès d'un échantillon de 1 005 personnes représentatif de la population française.

(2) Récompense obtenue pour la 6ème année consécutive.

(3) Voir conditions d'éligibilité des parrains et des filleuls sur le règlement du parrainage <https://parrainage.vinci-immobilier.com/reglement>.



L'habitat *positif*

**VOTRE
CONFIANCE
NOUS ENGAGE
DURABLEMENT**

0 800 124 124

Service & appel
gratuits

www.vinci-immobilier.com



VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST - RCS NANTERRE 830 856 266 - SAS au capital de 10 000 € - SIRET 830 856 266 00010 - 59 rue Yves Kermen - 92650 Boulogne Billancourt. « INITIA » désigne le nom du programme immobilier développé par VINCI IMMOBILIER. Architecte : Serge Zilio. Perspectives : Kreaction. Les illustrations contenues dans ce document sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. Les caractéristiques présentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Les caractéristiques n'entrent pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'agencement sont figurés à titre d'exemple, les appartements sont vendus et livrés non meublés, les balcons et terrasses non végétalisés.

Document non contractuel. Mai 2022. Conception : **S ■ P ■ A** | Tél. 05 57 30 09 10 | RC B 434 804 720



CE DOCUMENT A ÉTÉ IMPRIMÉ
SUR DU PAPIER 100% RECYCLÉ