.Twinny

Résidence Twinny / Aussonne, Toulouse



ICA PATRIMOINE

éclisse PROMOTION

Le mot de l'architecte



Notre premier objectif a été de proposer un projet s'intégrant parfaitement à son environnement, tant au niveau de sa volumétrie qu'au niveau des matériaux employés. Il est caractérisé par la volonté de créer un ensemble urbain cohérent, conforme par ses implantations et hauteurs aux différents règlements d'urbanisme mais surtout respectueux des riverains.

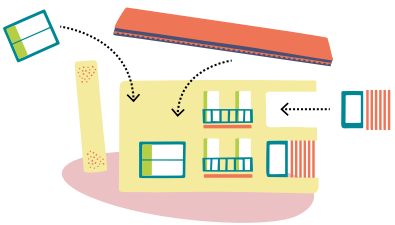
Sur une parcelle en longueur, le futur programme propose deux accès indépendants, scindant ainsi le bâti en deux « mini-opérations ». Sa volumétrie est traitée avec soin, en rapport avec le quartier et utilise les codes visuels de la ville d'Aussonne. Le repérage aisé des entrées, confère au bâti une intégration harmonieuse. Le projet s'inscrit dans un contexte au devenir urbain flagrant avec une implantation raisonnée. Sur la parcelle, il est implanté en retrait des différentes limites afin de minimiser l'impact visuel, de retrouver des jardins privatifs et de permettre la plantation d'espaces verts de qualité. L'architecture se veut sobre et contemporaine avec une hiérarchisation « public, privé ». Largement ouvertes, RT 2012 oblige, les façades « sur rue » privilégient une architecture actuelle, s'insérant au mieux avec les résidences voisines, employant des matériaux nobles type, verre et enduit. Pour les autres façades, nous aurons une architecture plus « domestique », composée de jeux d'enduits et de bois. La prise en compte des vues sur le voisinage a fait l'objet d'un soin particulier, par un traitement de balcons en loggia, habillés de bois et par la réalisation d'un aménagement paysagé en conséquence. Aéré, verdoyant, relié au centre du village, le futur projet s'inscrira parfaitement dans le tissu existant et proposera des logements qualitatifs et respectueux des différents objectifs d'aujourd'hui.

L'AGENCE

Professionnel du bâtiment depuis une vingtaine d'années, nos diverses réalisations témoignent de nos compétences tant au niveau de la conception des projets, de leur économie que des phases de réalisation. Elles témoignent de nos capacités à écouter, comprendre, analyser, en concertation permanente avec nos maîtres d'ouvrages, afin de répondre au mieux à leurs intérêts proposant ainsi des projets personnalisés dans le respect des différentes réglementations. Notre équipe, insérée au sein de la SCP A&A, est composée de plusieurs architectes et collaborateurs. Elle est donc à même d'exécuter au mieux ses différentes missions pour tous types de constructions : santé, lieu d'accueil collectif, tertiaire, bailleurs sociaux, promotion privée, etc. et de répondre en tous points aux attentes et exigences de nos clients. Nos programmes, des plus importants aux plus modestes (de 250 à plus de 10 000m²) font l'objet de la même attention et cherchent à personnaliser l'identité de nos commanditaires.

Georges Rodriguez, *A&A Atelier d'Architecture*

Le mot du promoteur



Trouver le nom d'une résidence est un exercice long et complexe qui permet de donner une véritable identité à un futur lieu de vie et de partage. Nous portons beaucoup d'importance au choix de ce dernier pour qu'il transmette les particularités de chaque résidence et qu'il soit parlant aux futurs acquéreurs. Ici la résidence est unique grâce à son architecture symétrique : 2 entrées, 2 parkings, 2 bâtiments. Les premières esquisses du projet nous ont poussés tout naturellement vers un nom sur le thème du binôme. Twinny nous est donc apparu comme une évidence, en référence à l'anglais « TWINS ». En effet, il s'agit ici de deux bâtisses jumelles à taille humaine en totale adéquation avec leur environnement.

Après réflexion, ce projet va même plus loin en assemblant deux bâtiments semblables et symétriques. L'architecture globale du projet permet un accord parfait de ces deux bâtisses, qui se complètent pour ne faire qu'une résidence et pourtant chacune d'entre elles conserve son identité et sa particularité. Avec Twinny, les futurs habitants pourront profiter d'une résidence intimiste dans un cadre préservé et moderne.

L'équipe d'Éclisse Promotion

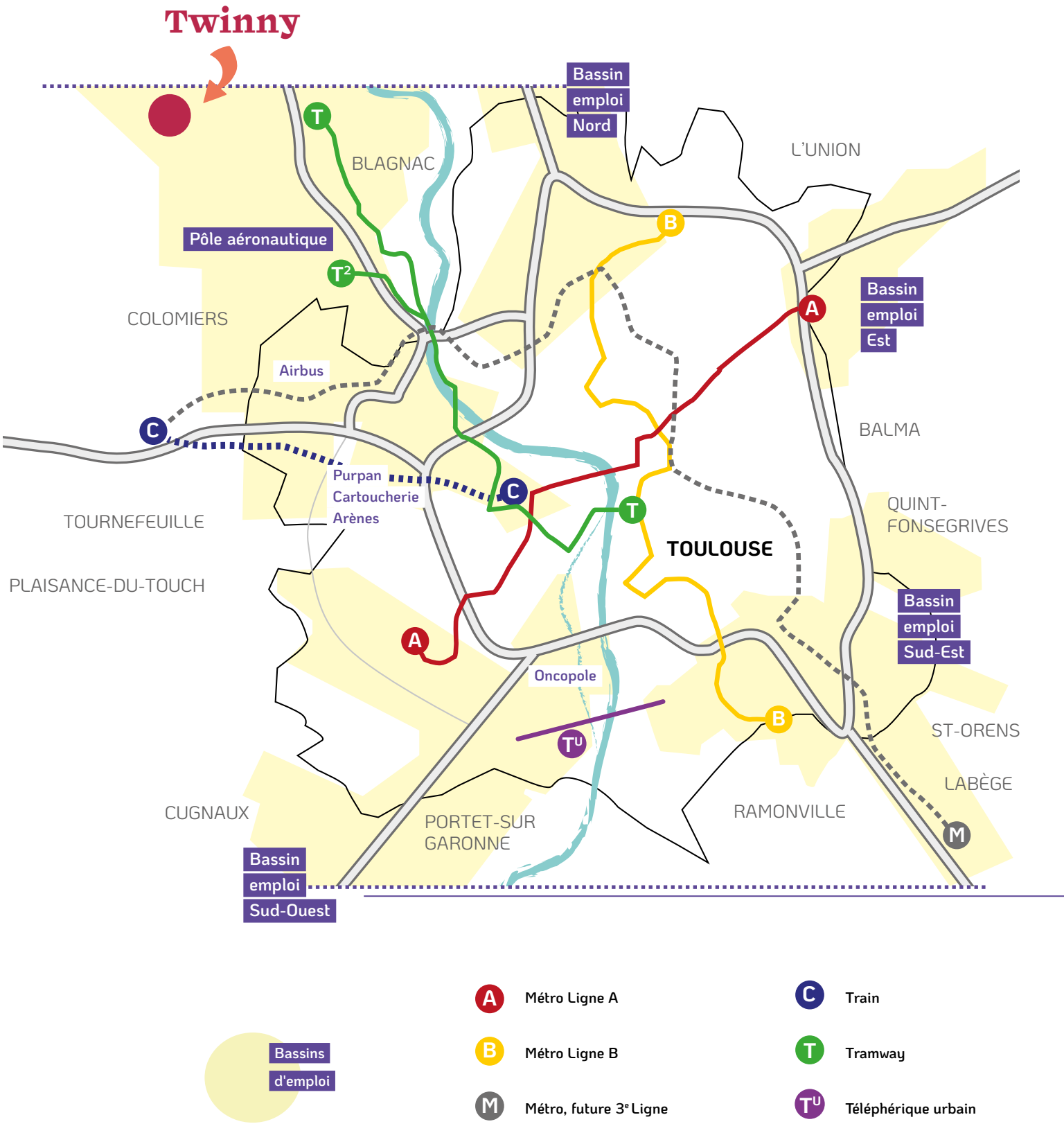
Toulouse

- **4e** *ville française*
- **Projection 2030 :** *Toulouse sera la 2e aire urbaine de France*
- **1re ville étudiante de France :** *134 000 étudiants*
- **75%** *d'actifs*
- **1/3 de la population** *a entre 15 et 25 ans !*

La vie en rose

Toulouse se place dans les premiers rangs des grandes villes françaises en matière d'accroissement démographique, tant pour le centre-ville que pour son agglomération. Une hausse de l'emploi constante ces dernières années, des universités nombreuses, un dynamisme et une vie culturelle intense, autant de facteurs qui ont favorisé Toulouse à se maintenir sur le podium des villes françaises où il fait bon vivre et investir. Avec une croissance démographique élevée et constante depuis 2010 et des prévisions toujours plus prometteuses, le besoin de nouveaux logements dans la ville rose ne cesse de s'amplifier.




Twinny
Bassin emploi Nord
L'UNION
BLAGNAC
Pôle aéronautique
COLOMIERS
Airbus
Bassin emploi Est
BALMA
Purpan
Cartoucherie
Arènes
TOURNEFEUILLE
PLAISANCE-DU-TOUCH
TOULOUSE
QUINT-FONSEGRIVES
Bassin emploi Sud-Est
Oncopole
ST-ORENS
LABÈGE
CUGNAUX
PORTET-SUR GARONNE
RAMONVILLE
Bassin emploi Sud-Ouest
Bassins d'emploi
Métro Ligne A
Métro Ligne B
Métro, future 3e Ligne
Train
Tramway
Téléphérique urbain

L'attractivité économique de Toulouse repose sur plusieurs piliers :

- *L'industrie aéronautique avec Airbus et ATR*
- *L'industrie spatiale avec Airbus Défence ans Space (EADS) et le CNS*
- *L'industrie pharmaceutique avec le campus de L'Oncopole qui regroupe industriels de la pharmacie et chercheurs publics dans un ensemble unique sur plus de 300 hectares.*
- *La logistique avec la plate-forme Eurocentre qui est un des tout premiers pôles logistiques d'Europe du Sud par sa taille et la qualité de ses aménagements*
- *L'agro-alimentaire*

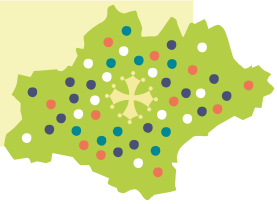
3 pôles de compétitivité :

- *Aerospace Valley, AgriMip, CancerBioSanté*

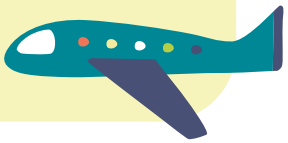
Des grands projets :

- *La LGV et la Tour Matabiau*
- *Un nouveau Parc des expositions*
- *Le développement de l'Oncopole*
- *Une 3e ligne de métro*
- *Un plan de déplacement urbain de 3,8 milliards d'euros*
- *Le grand Parc Garonne*
- *Le quartier des Sciences*
- *Le téléphérique urbain sud*

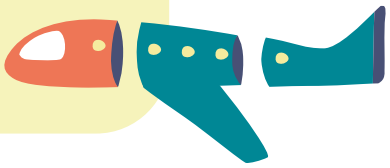
30 000 Postes créés en Occitanie en 2017 dont 50 % en Haute-Garonne



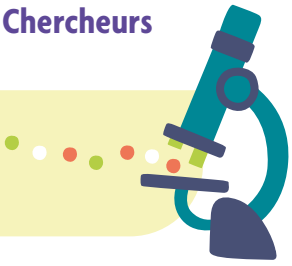
1re Région mondiale des avions civils de + de 1000 places



120 000 Emplois industriels, soit 1/3 des effectifs aéronautiques français



8 500 Chercheurs

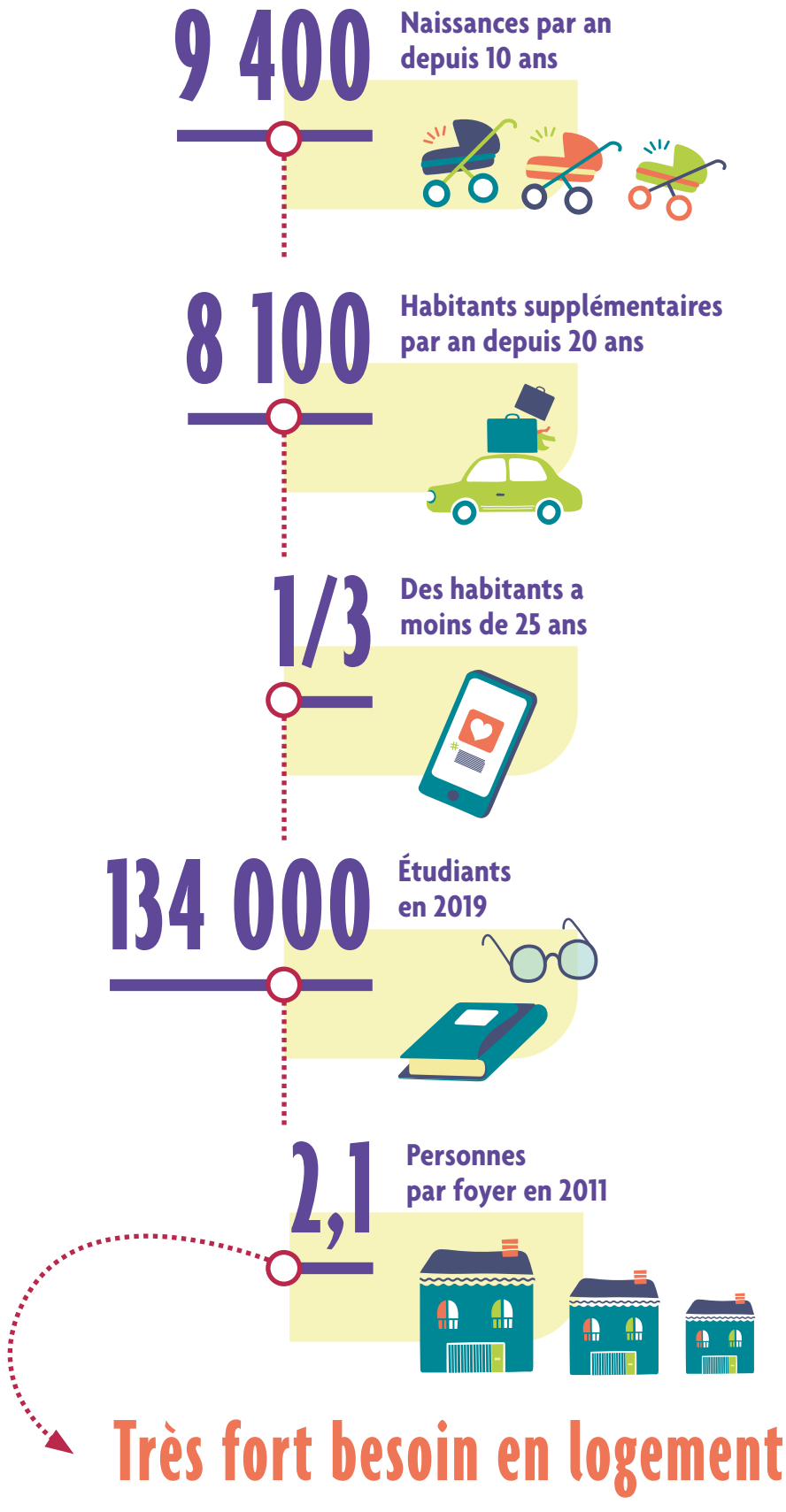


- ▶ **Une dynamique économique exceptionnelle**
- ▶ **Une dynamique démographique exceptionnelle**
- ▶ **Un cadre de vie exceptionnel**
- ▶ **Croissance, PIB, population : les voyants sont au vert**

L'économie de demain

Toulouse, c'est aussi les plus gros effectifs du CNRS en province, de nouvelles filières dans les véhicules autonomes avec Renault et Continental, la santé avec l'Oncopôle, Sigfox, le leader des réseaux pour objets connectés, implanté au sein de l'IoT valley de Labège. Nous comptons près de 240 start-up. La ville a aussi obtenu un label du ministère de la Recherche pour créer son institut d'intelligence artificielle, l'Aniti (artificial and natural intelligence Toulouse institute).

La Ville rose, c'est aussi l'ouverture de nouveaux lieux emblématiques : bâtiment B612 à Montaudran, les halles Latécoère qui vont devenir la future Cité des start-up en 2020 ou le Quai des savoirs en centre-ville.



DOSSIER

Twinny

Une architecture en miroir



Le quartier



Aussonne : hors de la ville, au cœur des bassins d'emplois

Aussonne est située au Nord-Ouest de Toulouse. Membre de Toulouse Métropole, Aussonne est limitrophe de Blagnac, cœur de l'aéronautique toulousain avec plus de 70 000 emplois. Aussonne accueille depuis 2020 le MEETT, nouveau parc des expositions et centre de Convention de Toulouse Métropole et ses pôles économiques dédiés au tourisme d'affaires. Aussonne bénéficie d'une situation agréable en se situant sur un coteau dominant de la plaine de la rive gauche de la Garonne. La commune a su préserver un cadre de vie apaisé et un environnement urbain parfaitement maîtrisé. Elle offre ainsi tous les équipements publics, des infrastructures scolaires et de nombreux commerces. Elle se caractérise par un tissu urbain pavillonnaire occupé par des actifs propriétaires occupants. 78% des logements sont des maisons individuelles et 76% de la population est propriétaire de sa résidence principale, chiffres très au-dessus de la moyenne nationale.

Côté loisirs, les habitants profitent de la proximité immédiate avec la forêt de Bouconne, véritable poumon vert de Toulouse, ainsi que le lac d'Aussonne et le Golf de Seilh. 3 rivières traversent la ville et proposent des parcours de promenades familiales à pied ou à vélo. Voisine de Blagnac, elle profite aussi de ses centres commerciaux (120 boutiques) et du cinéma Méga CGR.

Vie pratique

Les habitants profitent du marché de plein vent chaque vendredi matin. Les réseaux de transports de TISSEO, le Transport A à la Demande, ou les cars Arc-En-Ciel relient la commune à la gare de Colomiers, au tramway de Beauzelle ou directement à la gare routière de Toulouse.

À proximité de la résidence

Voiture

- **À 5,4 km ▶** Accès à la voie lactée
- **10,8 km ▶** Accès au périphérique.
- **18,2 km ▶** Place du Capitole.

Bus

- **400 m ▶** TAD 118 et 120 - Arrêt Zone du Moulin
- **1 km ▶** Ligne 71 - Arrêt Centre Commercial Aussonne

Métro

- **11,8 km ▶** Station de métro Airbus Colomiers – Future 3e ligne
- **17,1 km ▶** Station de métro Arènes – Ligne A

Tram

- **6 km ▶** Arrêt de tram "Aéroconstellation" de la ligne T1

Train

- **11 km ▶** Gare TER de Colomiers
- **17,5 km ▶** Gare Toulouse Matabiau

Avion

- **9,3 km ▶** Aéroport Toulouse Blagnac

Loisirs

- **3,4 km ▶** Golf Club de Seilh
- **6 km ▶** Parc des Expositions - MEETT.
- **6,8 km ▶** Musée Aéroscopia
- **8,4 km ▶** Cinéma CGR Blagnac

Commerces & Services

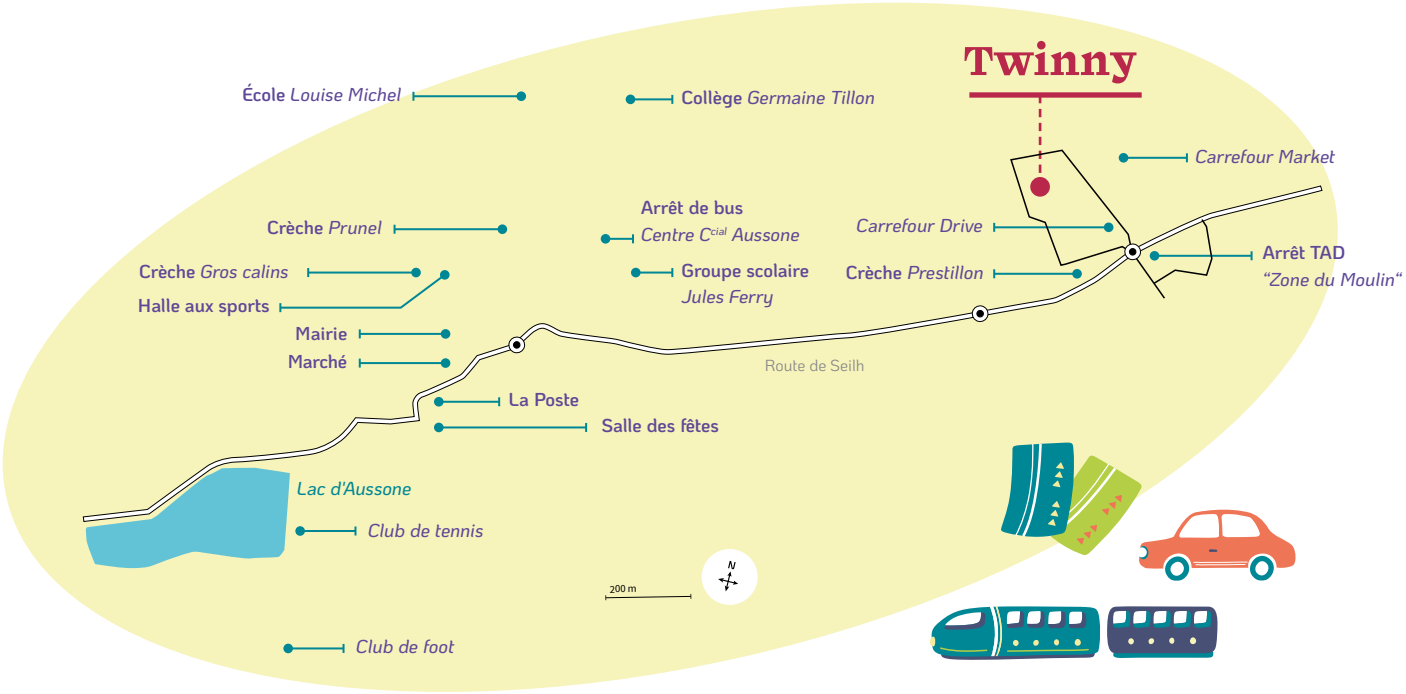
- **6,2 km ▶** Clinique des Cèdres
- **8,4 km ▶** centre commercial Blagnac.
- **14 km ▶** Centre hospitalier Purpan.

Enseignements et éducation

- **7 km ▶** Lycée Saint Exupéry à Blagnac
- **7,5 km ▶** IUT Blagnac – Université Toulouse II.
- **17,6 km ▶** Université Toulouse I Capitole.

Emploi

- **5,7 km ▶** ZAC Aéroconstellation
- **6,6 km ▶** SAFRAN
- **6,9 km ▶** ZAC Andromède (80 000 m² de bureaux)
- **9,1 km ▶** Thalès
- **9,5 km ▶** Airbus – Site Henri Ziegler
- **11,6 km ▶** Airbus – Site Louise Bréguet
- **13,8 km ▶** Airbus Saint Martin



La résidence

Habiter la résidence Twinny c'est faire le choix de vivre dans un lieu calme aux portes de Toulouse et de ses commodités, tout en étant proche de la nature.

Cette résidence à taille humaine vous offre un confort de vie inégalé : seulement 28 logements répartis sur deux bâtiments d'un étage afin de favoriser l'intimité et le lien entre les habitants. L'architecture de la résidence se fond dans le cadre résidentiel du quartier grâce au charme de sa charpente traditionnelle rythmée par une touche de modernité avec ses toits plats de part et d'autres de ces bâtisses jumelles. Twinny réunit au sein de ses deux bâtiments des logements du T2 au T3. Tous deux disposent de leurs accès individuels sécurisés par badge/digicode. Les places de parking sont aériennes, ce qui permet de contenir les charges de copropriété. Un espace deux roues est également prévu sur les deux bâtiments.







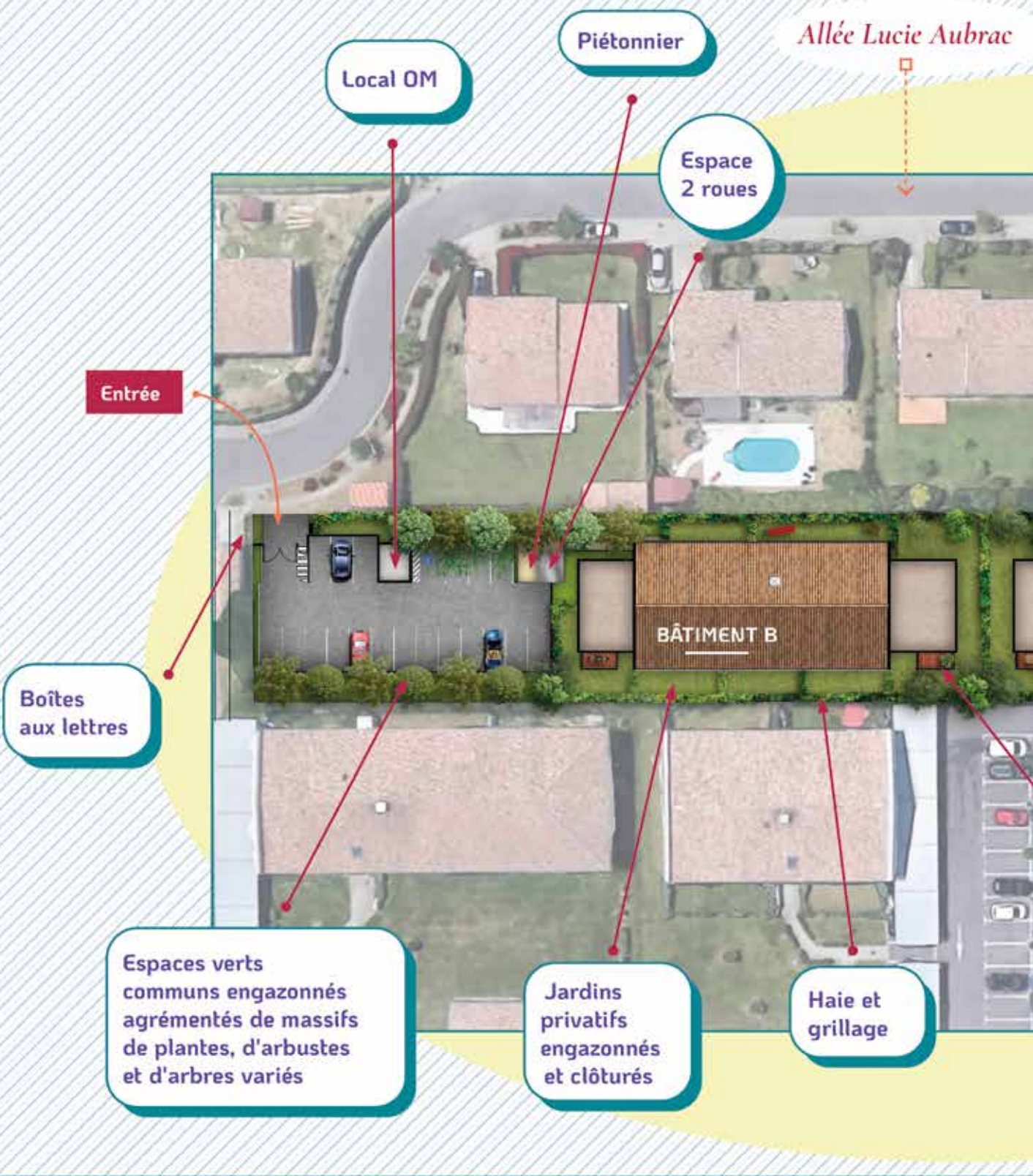








PLAN MASSE DE LA RÉSIDENCE




Piétonnier
Local OM
Boîtes aux lettres
Espace 2 roues
BÂTIMENT A
Entrée
Terrasses finition bois
Résidence clôturée et sécurisée
Chemin de Vignaux

Les logements

La fonctionnalité et le bien-être dans le logement ont fait partie des éléments clefs dans la réflexion et la conception de Twinny, afin de vous proposer une vraie qualité de vie ! En effet, du T2 au T3, les logements disposent selon leur emplacement, de particularités et d'atouts qui sauront vous ravir.

Par exemple, en choisissant de vivre en rez-de-chaussée, vous pourrez profiter **d'un jardin engazonné, végétalisé et clôturé** pour apprécier le cadre naturel de Twinny dès votre entrée dans les lieux !
Vous souhaitez vivre en étage ? Profitez alors **des belles terrasses en bois !**
La fonctionnalité des logements est un élément de réflexion crucial pour nous, dans le but de vous offrir une vraie qualité de vie dans votre futur chez vous. Cela se traduit par les nombreux placards équipés que vous trouverez dans les espaces de vie ou encore dans les chambres. De plus, certains logements disposent également d'un cellier. Les T3 bénéficient de belles surfaces extérieures de plus de 100 m^2 de jardin.

+ ***Espace extérieur : jardin ou balcon***
+ ***Nombreux rangements (cellier, placards) pour plus de fonctionnalité***
+ ***Belle surface de vie ouverte sur l'extérieur***
+ ***Orientation des espaces de vie étudiée de façon à limiter au maximum le vis-à-vis entre logements.***




30

Les prestations*

T3

RDC, 62 m²



Carrelage 40x40 minimum



Volets électriques dans le séjour

Chaudière individuelle au gaz



Prises TV/RJ45

Peinture lisse sur mur

Tableau électrique

Porte d'entrée avec serrure 3 points

Placards équipés

Cellier pour un espace de rangement supplémentaire

Sèche-serviette



Haie et grillage de 1,20m

Plaque vitro-céramique et hotte aspirante

Portes-fenêtres

Jardins privatifs engazonnés et clôturés

Parquet stratifié dans les chambres

** Selon les logements, se référer à la notice descriptive*



















Les avantages de l'achat neuf

Qu'est-ce que la RT 2012 ?

Acheter dans le neuf, c'est un gage de qualité ! En effet, de nombreuses réglementations encadrent le secteur de la construction. C'est le cas de la RT 2012 qui limite la consommation des bâtiments à 50kWh/m²/an en moyenne. Ceci prend en compte : le chauffage, la production d'eau chaude, la climatisation ou encore l'éclairage.

Comment se traduit la RT 2012 dans votre logement ?
Voici quelques exemples : optimisation de l'orientation des baies vitrées, isolation efficace des murs extérieurs, des sols et des plafonds et enfin, régulation de la ventilation du logement.

Et le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) dans tout ça ?
Ce label a vu le jour lorsque l'ancienne réglementation thermique 2005 était encore en vigueur. Aujourd'hui, ce label est intégré dans la RT2012 car il correspond au seuil de 50kWh/m²/an.

La certification NF HABITAT

Elle n'est pas obligatoire et fait preuve d'une volonté de notre part d'améliorer la qualité de nos résidences et logements. En effet, ce label est contrôlé par un organisme indépendant, représenté par des professionnels du milieu et des représentants de consommateurs. Ce label vous assure une bonne réalisation des ouvrages dans les règles de l'art.

Comment se traduit le label NF HABITAT dans votre logement ?
Par sa fonctionnalité ! Notamment par le fait que nous prévoyons, dès la conception du projet, des emplacements électroménagers ainsi que les branchements correspondants. NF habitat, c'est aussi un label qui respecte davantage l'environnement avec des équipements de robinetterie ou encore de chauffage plus performants.
Nos efforts portent aussi sur l'isolation grâce à l'utilisation de matériaux plus absorbants afin de mieux atténuer le bruit à l'intérieur des logements.

Bon à savoir : la réglementation thermique 2012 divise par trois l'exigence de la précédente réglementation (RT2005).



En somme, avec ce label vous achetez et contribuez à :

- Un habitat durable énergétiquement et économiquement performant
- Un patrimoine valorisé en interaction avec son territoire
- Une garantie d'une mise en œuvre de qualité des matériaux

Les garanties de l'achat dans le neuf

Acheter dans le neuf, ou en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), c'est choisir la sécurité. En effet un bon nombre de garanties encadrent votre achat !
Ainsi, vous retrouvez :

► ***La garantie de parfait achèvement,*** qui prend en compte tous les désordres que vous pouvez rencontrer lors de la première année d'occupation du logement à compter de la réception de l'ouvrage. À noter que celle-ci diffère de la prise de possession du logement par l'habitant. En effet, cela correspond à la réception de l'ouvrage ou des travaux entre professionnels et non à la remise des clefs entre promoteur et propriétaire. Cette garantie ne regarde pas la nature du désordre ni son importance.

► ***La garantie biennale ou de bon fonctionnement des équipements***, s'applique pour les équipements défectueux qui sont dissociables du gros œuvre. Autrement dit, cela concerne la chaudière, la robinetterie, les volets roulants... Cette garantie prend effet à partir de la réception du logement, et ce pendant deux ans.

► ***La garantie décennale*** prend en compte tous les dommages rendant impropre l'ouvrage à sa destination et concerne donc tout ce qui peut compromettre la solidité de l'ouvrage. Cette garantie prend effet dès la réception du logement et cours sur un délai de 10 ans.

► ***L'assurance dommage-ouvrage*** est transmise aux acheteurs lors de la livraison du logement. Elle ne prend effet qu'un an après la réception des travaux, soit à la fin de la garantie de parfait achèvement et se termine en même temps que la garantie décennale. Cette garantie vous permet une rapide prise en charge des désordres par les assurances sans attendre le résultat d'expertise pour la détermination des responsabilités entre professionnels.





Éclisse Promotion

Éclisse Promotion est une société de promotion immobilière locale, basée à Toulouse et spécialisée dans la construction de logements. Éclisse accompagne ses clients dans leur parcours résidentiel sur la région toulousaine. À l'écoute des besoins d'un marché en forte demande, Éclisse Promotion sélectionne des emplacements répondant aux attentes locales, intégrant les **dimensions environnementales** et à proximité des services existants. Les logements réalisés participent à **renforcer l'offre en accession à la propriété**. Attentif aux besoins du territoire et d'une population attachée à son histoire, Éclisse Promotion s'implique également dans la réhabilitation du patrimoine ancien. Le centre historique de la ville conserve ainsi tout son caractère dans le respect des nouvelles normes énergétiques.

Par son implication dans les projets qu'elle déploie et en s'entourant de partenaires de qualité (architectes, artisans et fournisseurs locaux), Éclisse Promotion est à même de proposer :

- des résidences bien pensées où chaque détail compte,
- des prestations soignées,
- des logements garants d'une bonne qualité de vie pour ses habitants,
- des logements aux consommations énergétiques maîtrisées,
- des réalisations respectueuses de l'environnement,
- des emplacements de qualité (commerces, transports en commun ou encore écoles à proximité).

De 9 à 999 logements… !

Éclisse Promotion intervient sur l'ensemble de l'aire urbaine de Toulouse, aussi bien sur des Résidences intimistes de 9 logements que sur des ensembles beaucoup plus grands à l'échelle d'un quartier avec intégration de services publics. Nous construisons aussi bien en diffus que dans des Zones d'Aménagement Concertées pour recréer des quartiers en collaboration avec les collectivités.







Du neuf et de la réhabilitation

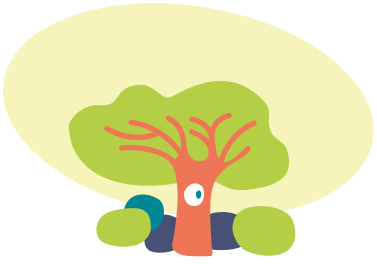
Amoureux du patrimoine et convaincu que la rénovation du **bâti existant est un enjeu majeur de nos villes**, Éclisse Promotion réalise des opérations de logements neufs et intervient également sur de la réhabilitation. Nous avons par exemple réhabilité les bâtiments d'une bâtisse du XIX^{e} siècle en hypercentre de Toulouse, rue Matabiau. Nous réhabilitons également un château et ses longères sur la commune de Pin-Balma, commune limitrophe de Toulouse et comptons de nombreux projets à venir dans le cadre de ce que nous appelons le **recyclage urbain**.

Une attention particulière au bâti et au patrimoine existant

Nous accordons une attention toute particulière au bâti existant et à la mise en valeur du patrimoine. Aussi, lorsque les propriétaires vendeurs l'acceptent, **nous conservons et mettons en valeur le patrimoine présent sur les fonciers** qui verront naître nos Résidences. En plus d'assurer une parfaite intégration de nos Résidences dans le tissu bâti existant, cela apporte un supplément d'âme à nos résidences.
Ainsi avons-nous mis en valeur un ancien pigeonnier sur la Résidence *Green Touch* à Toulouse, une maison typique toulousaine sur la Résidence *Le Trèfle* ou une maison de maître devant la Résidence *Paulownia*.

Engagement pour la qualité environnementale

Éclisse Promotion **s'engage de façon volontariste** sur les différents labels et certifications existants.
Ainsi elle est le premier opérateur immobilier d'Occitanie à avoir livré une opération labélisée E+C-. Dans la même veine, Éclisse Promotion est certifiée promoteur NF HABITAT. Nous avons également entrepris la démarche de certifier une de nos Résidences NF HABITAT HQE. Forts de toutes ces expériences, certifiées ou non, toutes nos résidences bénéficient de l'expérience et de l'expertise acquises et nous nous engageons à intégrer ces niveaux d'exigences dans la conception de tous nos programmes immobiliers.
Nous nous engageons dans des innovations de techniques environnementales de construction comme l'utilisation de la terre crue de site pour construire les murs d'une de nos résidences. Nous travaillons sur la possibilité de chauffer nos résidences avec du combustible écologique directement issu de l'agriculture locale.





Découvrez la présentation de Twinny en vidéo !

Visionnez le reportage sur :

twinny.icapatrimoine.fr

Mot de passe : twinny2020

Ou en flashant ce **code**

PATRIMOINE

4 Impasse Henri Pitot - 31500 Toulouse

www.icapatrimoine.fr

TÉL. : 0 810 31 10 10