

ICA PATRIMOINE

PROMOTEUR PARTENAIRE



LE CARRÉ VERT

PINS-JUSTARET (31)

TOULOUSE, METROPOLE INNOVANTE

Symbole d'une douceur de vivre, Toulouse est reconnue pour son leadership dans les activités aéronautiques et spatiales, mais aussi pour ses établissements de recherche et de santé. Chaleureuse et accueillante, la ville rose plait toujours plus aux visiteurs et aux résidents de par sa situation géographique entre Méditerranée, Pyrénées et Atlantique.

TOULOUSE



- **4^{ème} métropole française**
- **466 297 habitants**
- Ville la plus dynamique de France sur un plan démographique avec une croissance de 5,93 % sur 5 ans
- Près de **20 000 nouveaux habitants par an**
- Une aire urbaine de **1 312 304 habitants**



- **2^{ème} ville** la plus dynamique de France sur le **plan économique** :
 - 7 900 créations d'entreprises par an
 - 440 000 emplois dans 50 000 établissements

- **Capitale européenne de l'aéronautique et de l'espace** : EADS, Airbus Industries, Thalès, Astrium, Latécoère, Liebherr, CNES...
- **3 pôles de compétitivité** : Cancer-bio-santé (Oncopôle), Aéronautique-Espaces-Systèmes embarqués (EADS et Alcatel Space Industries), Agro-alimentaire - Agrimip Innovation (Andros, Danone, Nutrition & Santé)



- **2^{ème} ville étudiante** de France avec **130 000 étudiants**
- **3^{ème} pôle universitaire** de France avec 21 établissements d'enseignement supérieur et de recherche : 3 universités, 4 écoles d'ingénieurs, 14 grandes écoles



- Gare de Toulouse Matabiau : **435 trains/jours** (dont 354 TER), 2024 : **arrivée de la LGV Toulouse-Paris**
- Aéroport International Toulouse Blagnac : **8 millions de passagers, 90 destinations** directes
- **80 lignes** de bus, **2 lignes** de métro, **2 lignes** de tramway



- **6 bases** de loisirs, **7 lacs** et plans d'eau, **15 piscines**, **4 centres aqua ludiques**
- **500 km** de réseau cyclable, **5 stades**, **1 hippodrome**
- **22 musées**, **1 médiathèque**
- **5 multiplexes**, **6 cinémas**
- **1 zénith** et de nombreux **festivals et manifestations**

PINS - JUSTARET



- Commune de l'aire urbaine de Toulouse, située à **15 km de la ville rose**
- **4 424 habitants** (source INSEE 2015)
- Appartient à la **Communauté d'Agglomération du Muretain** : 26 communes, 119 232 habitants



- **2 lignes de bus Tisséo** :
 - Ligne 311** : de gare TER de Portet-sur-Garonne à Muret
 - Ligne 316** : de gare TER de Portet-sur-Garonne à Muret
- À 400 m de la **Gare SNCF de Pins-Justaret**
- À 6 km de l'**autoroute A64** (liaison Toulouse-Bayonne)
- À 24 km de l'**aéroport Toulouse-Blagnac**



- À 4 km de la **Crèche L'ilot z'enfants**
- À 4 km du **Groupe scolaire Jean Jaurès** : école maternelle et primaire
- À 4 km du **Collège Daniel Sorano**
- À 3 km du **Lycée Jean-Pierre Vernant**



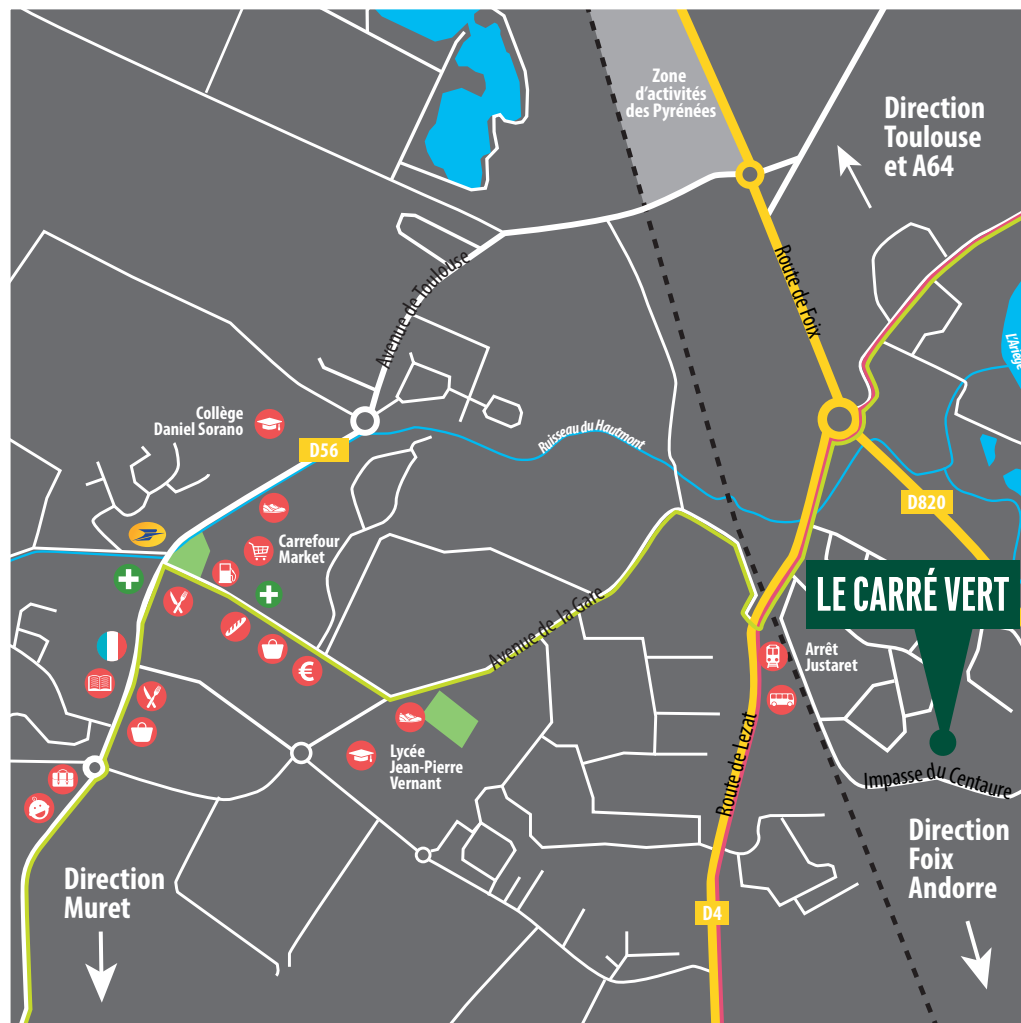
- **1 marché** de plein vent
- **28 associations** sportives et de loisirs
- **1 médiathèque**
- **Complexe sportif municipal** : 2 courts de tennis extérieurs, 1 gymnase, 1 salle multi-activités
- **Complexe sportif du lycée** : 1 dojo pour les arts martiaux, 1 salle multi activité, 1 skate park
- **Zone de loisirs** en bordure de l'Ariège : sentiers de promenade, pistes cyclables, parcours sportifs, pique-nique
- À 6 km de la **zone commerciale de Roques-sur-Garonne** : 120 boutiques (Hypermarché Leclerc, Ikéa, Zara, Guess...), 12 restaurants



RÉGION
OCCITANIE

UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ

Située à 15 km au sud-est de Toulouse, Pins-Justaret est avant tout appréciée pour son cadre de vie et sa proximité des bassins d'emplois dynamiques. Bordée par le ruisseau du Hautmont (confluent de l'Ariège), la commune préserve un esprit village tout en disposant de nombreux services et offres de loisirs (enseignement de la crèche au lycée, médiathèque, équipements sportifs). À 6 km, la zone commerciale de Roques-sur-Garonne et ses 120 boutiques vient compléter la proposition des commerces du cœur de ville. Avec un accès rapide aux axes routiers (A64 à 10 min), les déplacements sont facilités par la gare TER et deux lignes de bus (à 2 min).



- Mairie
- Pharmacie
- Poste
- Crèche
- Ecole maternelle et primaire
- Collège - Lycée
- Médiathèque
- Stade
- Commerces de proximité
- Boulangerie
- Banque
- Restaurant
- Station service
- Arrêt de train
- Arrêt de bus
- Train
- Bus Tisseo ligne 311
- Bus Tisseo ligne 316

3 impasse du Centaure
31860 Pins-Justaret



Ligne de bus Tisseo
311 et 316 à 2 min
Arrêt gare de Pins-Justaret



Gare TER
de Pins-Justaret
à 2 min



À 6 min du centre
de Pins-Justaret



Autoroute A64
à 10 min



25 min de l'aéroport
Toulouse Blagnac



30 min en voiture
du centre de Toulouse

PINS-JUSTARET,
AUX PORTES
DE TOULOUSE

Direction
Muret



À 6 minutes

Commerces de proximité
(boulangerie, banque, pharmacie)
Carrefour Market, Cabinet médical
La Poste

À 5 minutes

Collège Daniel Sorano

À 5 minutes

Complexe sportif
municipal (tennis,
gymnase, salle
multi-activités)

À 4 minutes

Lycée Jean-Pierre Vernant
Complexe sportif du lycée
(dojo, athlétisme, terrain
de foot, skate park)

À 5 minutes

Crèche L'îlot Z'enfants
Groupe scolaire Jean Jaurès
(maternelle, primaire)

À 6 minutes

Cœur du village
de Pins-Justaret : mairie,
médiathèque, restaurants,
tabac-presse



À 2 minutes

Gare TER
de Pins-Justaret

Ligne de bus TISSEO

Ligne 311

Direction Muret
ou Gare de
Portet-sur-Garonne



Ligne 316

Direction Muret
ou Gare de
Portet-sur-Garonne

À 9 minutes

Zone commerciale
de Roques-sur-Garonne
Hypermarché Leclerc
(120 boutique, 12 restaurants),
Ikea, Mac Donald's

À 10 minutes

A64 Direction Toulouse ou Tarbes

À 30 minutes

Place du Capitole de Toulouse



Rue des Pinsons

Rue des Fauvettes

Impasse du Centaure

Jardi Création

À 12 minutes

Centre commercial
du Grand-Portet
(86 boutiques,
Hypermarché Carrefour)
Zone d'activités
de Thibaud (Thalès,
Dachser...)

À 13 minutes

IUCT Oncopole
Pierre Fabre
GlaxoSmithKline
Institut Universitaire
SANOFI



LE CARRÉ VERT

ENVIRONNEMENT

Direction
Foix - Andorre



LE CARRÉ VERT

PINS - JUSTARET (31)

Une résidence intimiste à l'abri des regards, nichée dans un écrin de verdure offrant des espaces de vie qualitatifs, tant extérieurs avec ses espaces boisés et ses ruelles desservant les habitations, qu'intérieurs avec des logements lumineux pourvus de balcons ou terrasses donnant une intimité à ses résidents dans leurs espaces privés.

Nicolas MONGE, ATA Architecture

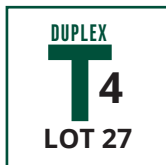
39 logements collectifs en R+1



QUIÉTUDE
ET SÉRÉNITÉ

DES LOGEMENTS LUMINEUX ET CONFORTABLES

EXEMPLE D'APPARTEMENT



Salle de bains avec baignoire et vasque surmontée d'un miroir avec spots et appliques décoratives

Sèche-serviette

Revêtement stratifié imitation bois dans les chambres

Placards aménagés

Escalier bois à contremarches avec main-courantes et garde-corps bois

Carrelage 40x40 en grès cérame

Terrasse avec prise étanche et point lumineux

Sèche-serviettes

Salle d'eau avec douche à l'italienne (uniquement en RDC), avec vasque (double uniquement dans les T3), surmontée d'un miroir avec spots ou appliques décoratives

Cuisine meublée et équipée

- d'une hotte aspirante
- d'une plaque vitrocéramique 2 feux (T2) ou 4 feux (T3 et T4)
- d'un évier inox avec égouttoir
 - d'un emplacement four pour les T3 et T4
- d'un emplacement micro-ondes
- d'un emplacement frigo (frigo top fourni pour les T2)
- d'un emplacement lave-vaisselle et lave-linge pour les T3 et T4

Chaudière individuelle gaz à condensation

Robinet de puisage

Terrasse en béton bouchardé avec prise étanche et point lumineux

Jardin à jouissance privative

Abri



Depuis plus de 10 ans, le Groupe XF doit sa réussite au professionnalisme de ses collaborateurs. Animé par des valeurs familiales depuis sa création, le groupe a bâti sa philosophie sur les hommes et les femmes qui, au côté de son président, ont su observer et analyser le marché en toute indépendance. Réactifs et innovants, ils s'attachent à créer ensemble des lieux de vie répondant aux nouvelles attentes de la société française.

Devenu un acteur de la promotion immobilière en Midi-Pyrénées, le Groupe XF propose une diversité de constructions. Chaque programme combine la pertinence de l'emplacement et une conception adaptée en fonction des besoins. Plus de 180 logements livrés sur les deux dernières années, des partenariats solides avec les bailleurs sociaux locaux attestent d'une grande marque de confiance.

Ce souci permanent de varier les offres, associé à une exigence reconnue en matière de qualité de construction, permet au Groupe XF d'afficher de légitimes ambitions de développement. La satisfaction des occupants de ses résidences est sa première préoccupation, elle est et restera toujours le moteur de la stratégie d'entreprise pour l'ensemble des collaborateurs et partenaires.



UN PROMOTEUR
EXIGEANT



Découvrez la présentation de la résidence Le Carré Vert en vidéo !

Visionnez le reportage sur :

le-carre-vert.icapatrimoine.fr

Mot de passe : lecarrevert2019

ou en flashant directement ce code



4, impasse Henri Pitot
PA de la Grande Plaine - BP 65036
31033 Toulouse Côte Pavée Cedex 5 - FRANCE

www.icapatrimoine.fr

N° AZUR: 0 810 31 10 10

