



directlogis

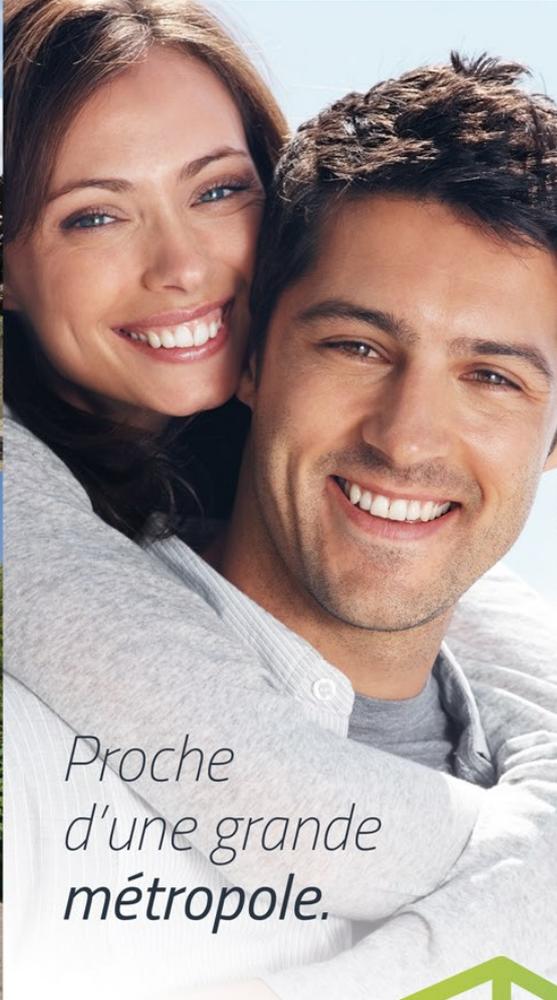


CUGNAUX

# RÉSIDENCE CANAL 43

*Un havre de paix, proche d'une grande métropole.*





*Proche  
d'une grande  
métropole.*

*Construire  
jusqu'au bout de  
vos rêves...*



#### ACCÈS & TRANSPORTS



- 10 mn accès à l'autoroute A64
- 10 mn Gare SNCF de Portet sur Garonne
- 15 mn de L'aéroport Toulouse-Blagnac
- 25 mn de la Place du Capitole / centre-ville Toulouse

#### EDUCATION & SCOLARITÉ



- 5 mn des crèches municipales du Vivier & Choux nés
- 10 mn crèche bilingue Valentin Valentine

#### GROUPES SCOLAIRES



- 3 mn Groupe scolaire maternelle et primaire Jean Jaurès
- 3 mn Groupe scolaire Eugène Montel
- 4 mn Groupe scolaire Léon Blum
- 6 mn Groupe scolaire Christian Blanc

#### COLLÈGES ET LYCÉES



- 5 mn du Collège Montesquieu
- 7 mn Lycée Henri Matisse

#### COMMERCES & LOISIRS



- 4 mn commerces boulangeries, pharmacies, banques, alimentation, mairie
- 8 mn de la Base Verte de La Ramée
- 10 mn centre commercial de Roques-sur-Garonne
- 12 mn du centre commercial de Portet-sur-Garonne
- Animations sportives et culturelles (cinéma, théâtre, bibliothèque, club de sport)
- Piste cyclable devant la résidence



TOULOUSE, EN MIDI-PYRÉNÉES

# Ville attractive & dynamique

Située au cœur du sud-ouest, à proximité de la Méditerranée, des Pyrénées et de l'Espagne, Toulouse, capitale de Midi-Pyrénées, connaît une croissance soutenue et continue tant sur le plan démographique qu'économique depuis près de 30 ans.

Sa forte attractivité et son dynamisme sont portés par les secteurs aéronautique et spatial ainsi que par le développement d'industries tournées vers les nouvelles technologies.

Son pôle universitaire et sa qualité de vie, la place au 1<sup>er</sup> rang des villes étudiantes, proche de grands sites touristiques, naturels et dotés d'un patrimoine culturel considérable, Toulouse et Midi-Pyrénées offrent à leurs habitants un cadre de vie de qualité unique par ses multiples facettes.



Cugnaux intègre le fait citoyen sur son territoire tout en conservant son image verte et sa qualité de vie.



## Cité urbaine & rurale

L'aire urbaine de Toulouse Métropole compte aujourd'hui plus d'un million d'habitants et Toulouse est la 4<sup>ème</sup> ville française.

Chaque année, Toulouse, la bien nommée Ville Rose, et Midi-Pyrénées accueillent 20 000 personnes supplémentaires. Cependant, l'essentiel de son accroissement démographique se concentre désormais sur les zones périphériques de l'aire urbaine.

Toulouse Métropole regroupe 37 communes associées au sein d'un espace de solidarité économique et social, et autour d'un projet commun de développement et d'aménagement du territoire urbain.



Midi-Pyrénées  
accueille 20 000  
personnes  
supplémentaires  
par an.



Résidence Canal 43

# 38 logements du T2 au T4 duplex, appartements & villas.

Cugnaux, située à 12km au sud-ouest du centre-ville toulousain profite de cet engouement démographique. Son appartenance à cette intercommunalité lui est favorable pour la culture, l'économie et l'industrie.

À la fois urbaine et rurale, Cugnaux intègre le fait citoyen sur son territoire tout en conservant son image verte, en protégeant ses espaces naturels et sa qualité de vie. La ville tire un grand parti de cette intercommunalité. Elle profite également d'un pouvoir d'attraction pour les commerces et les entreprises, favorisant ainsi le développement économique endogène.

Grâce à sa situation géographique idéale et à sa vitalité économique, la ville de Cugnaux bénéficie d'un attrait avéré et d'un développement renforcé par sa puissante voisine Toulouse.



RT 2012

# Les engagements Direct Logis

Engagée dans des valeurs d'avenir, nos constructions intègrent les exigences du Grenelle de l'environnement.

L'objectif affiché par cette réglementation est de favoriser l'émergence de constructions présentant une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWh / m<sup>2</sup> / an.

(Soit une consommation 3 fois moins importante que l'ancienne réglementation thermique).



Ainsi, nos logements, respectueux de la norme RT 2012, permettent des économies d'énergie considérables et apportent un confort thermique exemplaire. Leur performance énergétique est contrôlée et validée par un organisme externe et indépendant.



COMMERCES À PROXIMITÉ



COLLÈGES, LYCÉES ET GROUPES SCOLAIRES



ZONE D'ACTIVITÉ PROCHE



BUS, TRANSPORTS ET COMMODITÉS



ESPACES VERTS



Exemple : appartement T2 - 49,55m<sup>2</sup> habitables

## Canal 43

# Confort & esthétique

Nous avons sélectionné des matériaux pérennes et des revêtements respectueux de l'environnement :

- Bois traité autoclave
- Gouttières en aluminium
- Double vitrage
- Pompe thermodynamique ou chauffage individuel au gaz
- Carrelage en grés cérame 33x33cm
- Parquet stratifié dans les chambres



Gage d'une optimisation patrimoniale performante, la résidence CANAL 43 est promise à une demande locative certaine et offre aux investisseurs l'opportunité d'un placement durable. Ainsi notre résidence participe aussi à la constitution d'un patrimoine immobilier sécurisant.

ENGAGÉ - SOLIDE - MODERNE - COOPÉRATIF - HUMAIN

## directlogis

Direct Logis est engagée dans la création de logements depuis 2010 et représente **le futur de l'immobilier**. Notre formule **innovante** permet l'accès à la propriété dans des conditions économiques cohérentes. Notre philosophie se porte sur des valeurs solidaires et humaines. Nos programmes coopératifs correspondent aux normes et aux techniques de construction les plus modernes.

*Avec nos partenaires COURTOIS SA et S.I.P, nous partageons les mêmes valeurs humaines et solidaires. Nous concevons et construisons ensemble l'habitat de demain.*

*COURTOIS SA, société familiale à prépondérance immobilière, issue de la banque du même nom.*

*S.I.P, actionnaire de référence de Valgo, Valbio & LandForse, sociétés spécialisées dans l'environnement et la valorisation de fonciers dédiés à l'habitat.*



directlogis

3 Rue Mage  
31000 Toulouse

Tél : 05 34 27 90 99  
Port : 06 49 19 62 76  
contact@directlogis.com  
[www.directlogis.com](http://www.directlogis.com)