

ICA PATRIMOINE

PROMOTEUR PARTENAIRE



LE CLOS DE MERCERY

FONSORBES - TOULOUSE (31)

TOULOUSE, MÉTROPOLE D'AVENIR

Située entre Océan Atlantique, Pyrénées et mer Méditerranée, Toulouse offre à ses habitants un cadre de vie agréable au cœur du sud-ouest : convivialité, gastronomie, culture et sport. Premier pôle aéronautique de France et siège de nombreuses entreprises de renom, l'agglomération de la ville rose dispose de nombreux bassins d'emploi qui séduisent les étudiants en recherche d'emploi à la fin de leur cursus, comme les actifs qualifiés.



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**
- 1^{ère} ville où investir dans le neuf



- **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 - Agrimp Innovation (Andros, Danone, Nutrition & Santé)



- **1^{ère} ville étudiante** de France avec **130 000 étudiants**
- **3^{ème} pôle universitaire** de France : 3 universités, 4 écoles d'ingénieurs, 14 grandes écoles



- Gare de Toulouse Matabiau : **435 trains/jours** (dont 354 TER), 2027 : arrivée de la LGV Toulouse-Paris
- **Aéroport International Toulouse Blagnac** : 9,6 millions de passagers, 90 destinations directes
- **Plus 80 lignes de bus, 2 lignes de métro, 2 lignes de tramway**



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

FONSORBES



- **12 036 habitants** (source INSEE 2018)
- Commune du canton de **Plaisance-du-Touch** et membre du Muretain Agglo
- **2 sites d'activités économiques** : l'Espace Économique de Moudran, la ZAC de Moudran (enseignes nationales, artisanat local, petits commerces)



- **Lignes 116 et 315** du réseau TISSEO : direction Lycée ou Gare SNCF de Muret
- **Ligne 365** du réseau ARC EN CIEL : direction Toulouse
- **Navette SNCF** : direction Gare SNCF de Muret
- **À 13 km** de l'autoroute A64 direction périphérique toulousain ou Bayonne
- **À 15 km** de la Gare SNCF de Muret
- **À 20 km** de l'aéroport international Toulouse-Blagnac
- **À 23 km** de la gare Toulouse-Matabiau



- **3 crèches collectives**
- **1 crèche familiale**
- **3 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires**
- **1 collège**
- **1 lycée**



- **Marché de plein vent** le samedi matin
- **Zone commerciale Les Portes du Gers** : Carrefour Market, 15 boutiques
- **1 médiathèque, 1 centre culturel**
- **3 parcs et jardins**
- **2 gymnases**
- **3 complexes sportifs**
- **1 complexe tennistique** (6 courts de tennis)
- **1 dojo**
- **2 city stade**

RÉGION
OCCITANIE

À 30 minutes

Périphérique Toulousain
Ligne A du métro
Arrêt Basso Cambo

À 8 minutes

ZAC de Moudran
(56 entreprises)
Crèche Câlins Doudou

À 10 minutes à pied

Cœur de ville de Fonsorbes
Mairie
La Poste
Commerces de proximité

À 26 minutes

Centre commercial Grand Portet
(Plus de 130 boutiques et restaurants)
Canceropôle
Centre de recherche Pierre Fabre
Biopark

À 5 minutes

Complexe sportif Boulbènes
Complexe tennistique

À 8 minutes à pied

Groupe scolaire du Trépapé
Médiathèque
Centre culturel
Stade du Trépapé

À 6 minutes

Collège Cantelauze

À 10 minutes

Golf de Toulouse Téoula
Zoo African Safari

À 17 minutes

Zone Industrielle En Jacca
de Colomiers (plus de 520
entreprises)

À 23 minutes

Parc aéronautique de
Colomiers (siège social
d'Airbus)

Route de Fontenilles

À 3 minutes à pied

Intermarché
Station service
Commerces de proximité
Pharmacie

À 3 minute à pied

Lignes de bus 116 et 315
Arrêt Benech
Direction Lycée ou Gare SNCF de Muret

**LE CLOS
DE
MERCERY**



À 20 minutes
Gare SNCF de Muret

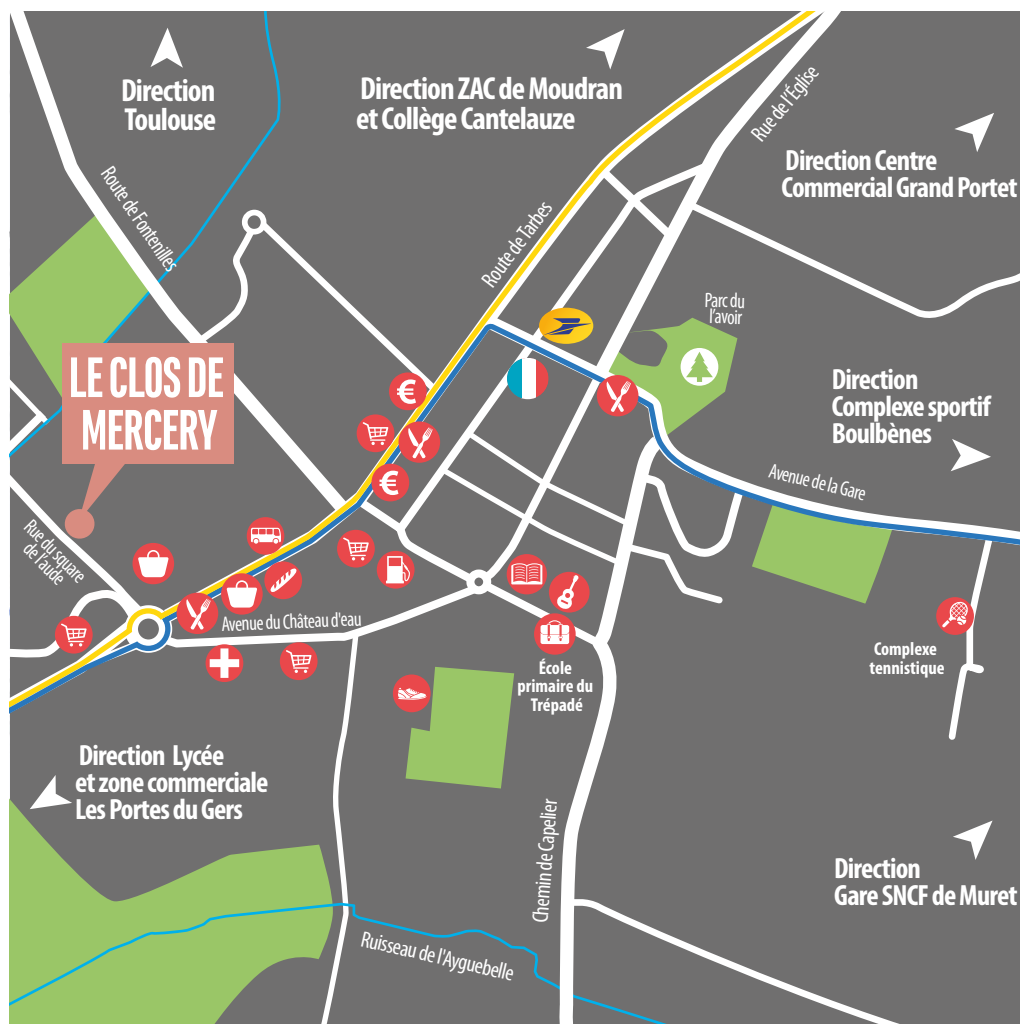
À 4 minutes

Lycée Clémence Royer
Zone commerciale
Les Portes du Gers
(Carrefour Market,
Mc Donald's, 15 boutiques)
Commerces de proximité
Pharmacie

ENVIRONNEMENT

FONSORBES, BASTIDE DE CARACTÈRE

Située au sud et aux portes de l'agglomération toulousaine, Fonsorbes offre un cadre de vie agréable ouvert sur la campagne environnante et le Gers. À proximité de bassins d'emploi majeurs, la ville reste connectée à l'animation toulousaine grâce notamment au réseau de bus TISSEO. Sur place, de nombreux commerces de proximité facilitent le quotidien des habitants : supermarchés, boulangeries, banques, poste ... À moins de 30 minutes, le centre commercial Grand Portet et ses 130 boutiques vient compléter l'offre commerciale de la ville. Des établissements scolaires complets (de la crèche au lycée) et des équipements sportifs et culturels variés viennent renforcer la convivialité de cette commune où il fait bon vivre.



2 rue du square de l'Aude
31 470 Fonsorbes



À 3 min à pied
Lignes de bus 116 et 315
Arrêt Benech



Coeur de ville
de Fonsorbes
à 10 min à pied



Autoroute A64
à 18 min



À 20 min
Gare SNCF de Muret



Aéroport
Toulouse-Blagnac
à 25 min



Ligne A du métro
Arrêt Basso Cambo
(terminus) à 28 min

- Mairie
- Poste
- École
- Banque
- Centre sportif
- Complexe tennistique
- Médiathèque
- Salle de spectacle
- Pharmacie
- Boulangerie
- Supermarché
- Commerces de proximité
- Station-service
- Restaurant
- Arrêt de bus
- Bus 116
- Bus 315

CALME
ET SÉRÉNITÉ

LE CLOS DE MERCERY

FONSORBES (31)

Guidée par la forme de la parcelle et le tissu urbain existant, l'implantation des bâtiments d'habitation permet de créer un généreux parc central paysager. Véritable poumon vert pour les résidents, ce cœur d'îlot arboré est traversé par des cheminements piétonniers favorisant les rencontres et les promenades à l'abri des circulations des véhicules. Organisée autour de ce patio végétal, la résidence offre à ses occupants des espaces de qualité et un cadre de vie confortable et privilégié.

SZA Architecture
Stefano ZAGO Architecte HMONP



Accès véhicules au parking sous-sol et locaux vélos

Terrasses en lames de bois et balcons en béton avec prise étanche et point lumineux

Entrée résidence Bâtiment B

Jardins à jouissance privative clôturés avec robinet de puisage



Places de stationnement aériennes en enrobées

Patio paysager

Accès véhicules avec portail d'entrée à ouverture automatique

Cheminement piétons

Accès piétons

Emplacement OM (Containers enterrés)

**1 copropriété de
 73 logements Collectifs
 du T2 au T3 répartis sur
 2 bâtiments en R+1 et R+2**

UNE RÉSIDENCE MODERNE

- Cuisine meublée et équipée d'une plaque de cuisson 2 ou 4 feux (selon la typologie des logements), d'une hotte aspirante, d'un évier inox avec égouttoir, d'un emplacement pour micro-ondes et frigo (table-top fournie pour les T2), attente lave-linge et lave-vaisselle
- Salle de bain aménagée avec meuble vasque, surmontée d'un miroir avec appliques LED
- Sèche-serviettes
- Menuiseries double vitrage, ouvrant à la française

- Volets roulants électriques dans le séjour
- Carrelage en grès émaillé
- Parquet stratifié dans les chambres
- Placards aménagés avec étagères et penderie
- Chaudière individuelle à gaz
- Système intratone
- Serrure 3 points
- Locaux vélos



Résidence sécurisée et clôturée par rapport aux parcelles voisines



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.



**Découvrez la présentation de la résidence
Le Clos de Mercery en vidéo !**

Visionnez le reportage sur :

le-clos-de-mercery.icapatrimoine.fr

Mot de passe : leclosdemercery2021

Ou en flashant ce code



4 Impasse Henri Pitot - 31500 Toulouse

www.icapatrimoine.fr

TÉL. : 0 810 31 10 10