

Résidence **Ricochets**

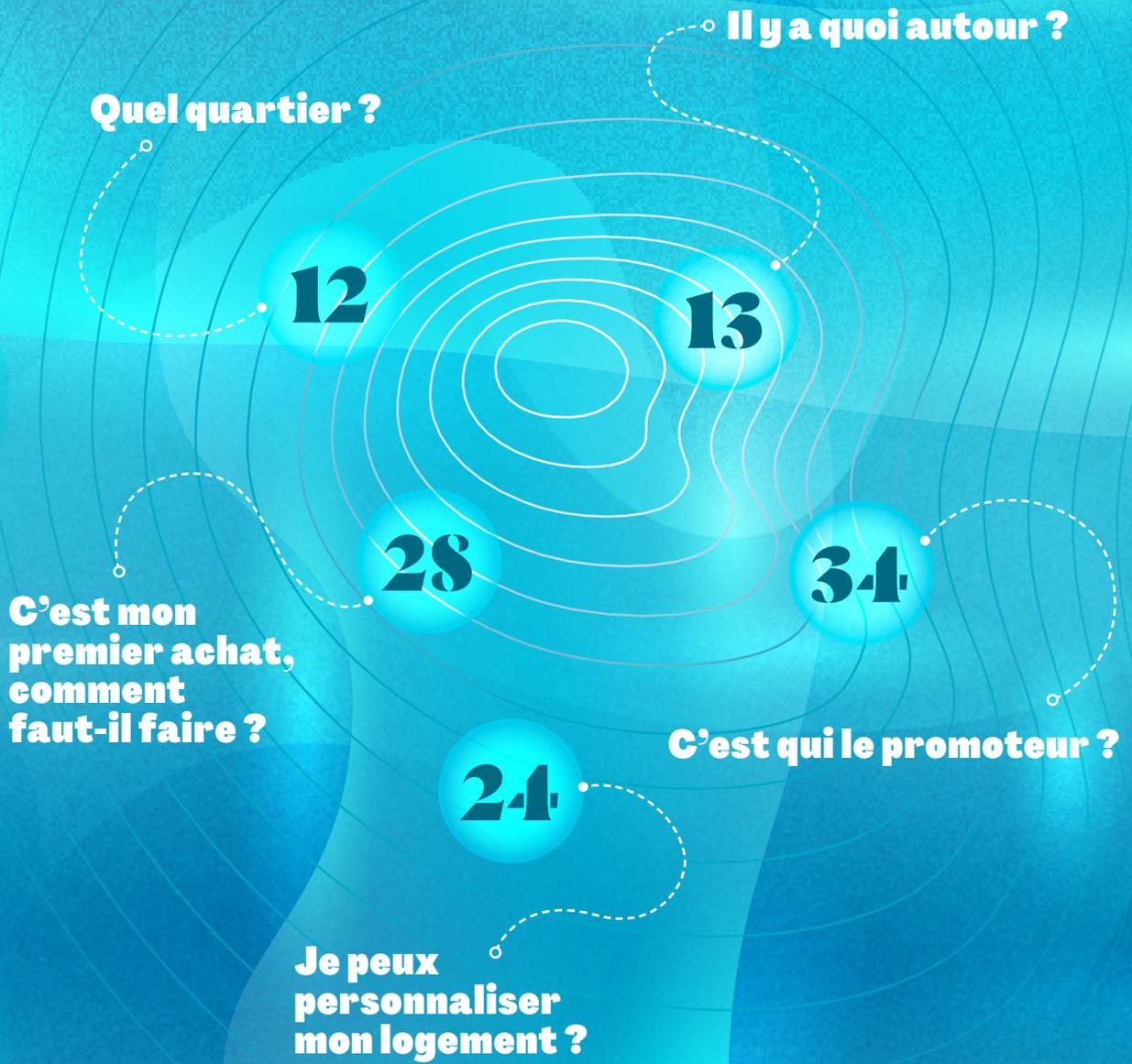
34 boulevard de la Gare, Toulouse

# Ricochets

 **ÉCLISSE**  
PROMOTION  
MEMBER OF  
PROCIVIS

# SHORTCUTS

---



ÉCLISSE

Un petit projet qui a tout d'un grand !  
Pour réaliser cette surélévation toute l'équipe d'Éclisse Promotion aura dû affronter quelques défis et le résultat est à la hauteur des attentes. Les façades à deux visages imaginées par l'architecte ricochent sur son socle moderne des années 30, et si l'on voulait filer la métaphore, c'est bien la ville qui rebondit sur elle-même pour créer des nouveaux logements sur une implantation de premier choix, aux portes des boulevards, à deux pas de la gare Matabiau et de sa future desserte TGV ou encore de l'Occitanie Tower.

**Cyril Gasparotto**

*Directeur Général d'Eclisse Promotion*



# SOMMAIRE

7

---

---

## DÉCOUVERTE

*Toulouse et sa région*



10

---

---

## DOSSIER

*Une onde au cœur  
de la ville*



26

---

---

## TECHNIQUE

*Les avantages  
de l'achat neuf*



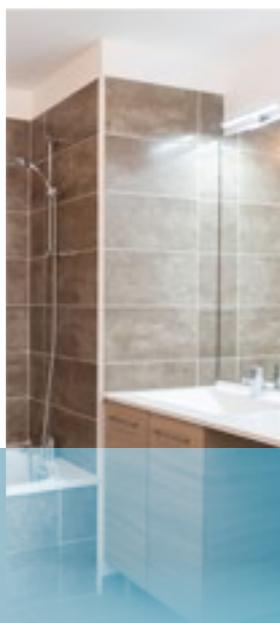
# 28

---

---

## EN BREF...

*L'achat dans le neuf en 11 étapes*



# 30

---

---

## HISTOIRE

*Le réseau Procvivis et son histoire*



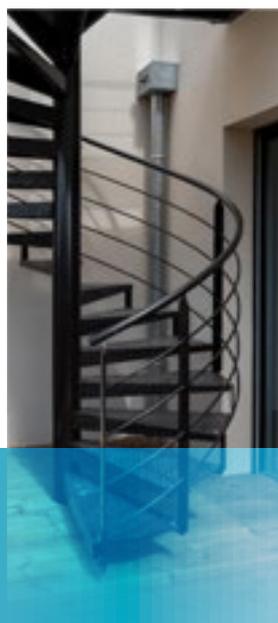
# 42

---

---

## TENDANCE

*Nos réalisations*



### Rédaction :

*Éclisse promotion,  
Marjolaine Bagnarosa,  
Nicolas Frugnac,  
Emilie Knaff  
Sarah Mbae,  
Fabianah Ramala*

### Création graphique :

Studio Vost

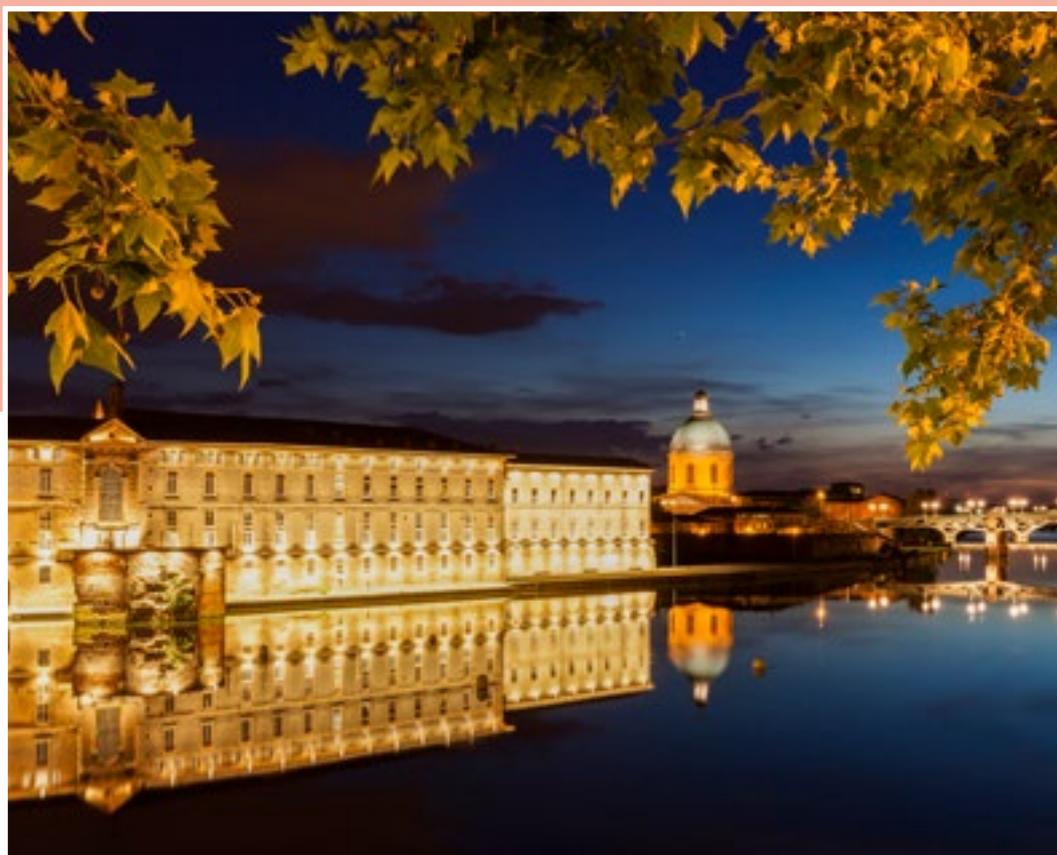
### Imprimé

en France,  
chez Reprint  
à Toulouse,  
février 2022.

Découverte



# Toulouse



## LA VIE EN ROSE

**T**oulouse 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 cette 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.

### L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE TOULOUSE REPOSE SUR PLUSIEURS PILIERS :

- L'industrie aéronautique avec Airbus et ATR,
- L'industrie spatiale avec Airbus Défense and Space (EADS) et le CNES,
- 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 3<sup>e</sup> 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.



4<sup>e</sup> ville française

2030 : Toulouse sera la 2<sup>e</sup> aire urbaine de France

1<sup>re</sup> ville étudiante de France : 134 000 étudiants

75% d'actifs

1/3 de la population a entre 15 et 25 ans !

Une dynamique économique exceptionnelle

Une dynamique démographique exceptionnelle

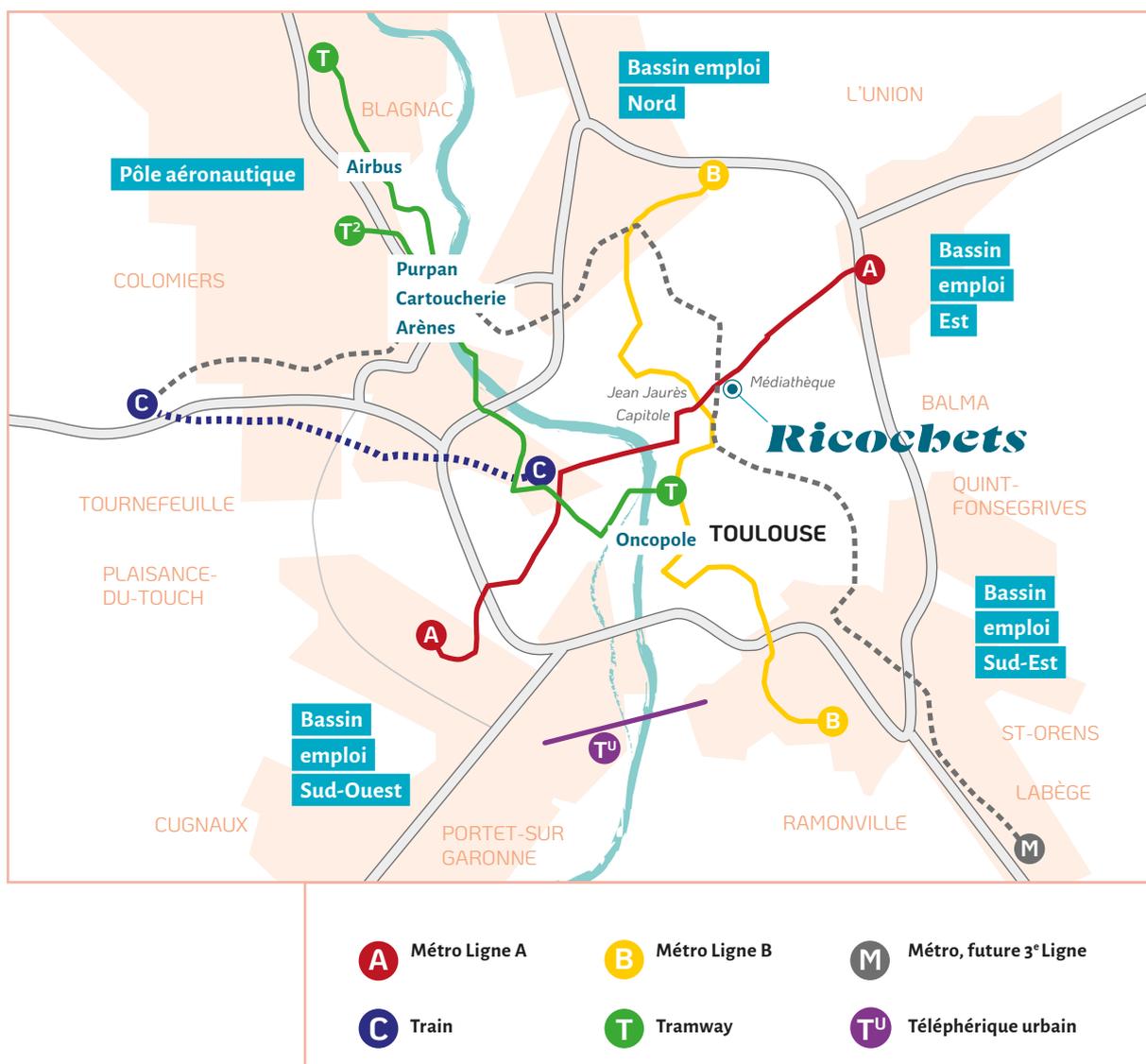
Un cadre de vie exceptionnel

Croissance, PIB, population : les voyants sont au vert

## L'ÉCONOMIE DE DEMAIN

Toulouse, c'est aussi le plus important effectif du CNRS en province, de nouvelles filières dans les véhicules autonomes avec Renault et Continental, la santé avec l'Oncopôle et les objets connectés avec le leader des réseaux Sigfox implanté au sein de l'loT valley de Labège. La métropole compte près de 240 start-up et 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 2021 ou le Quai des savoirs en centre-ville.



# Toulouse aujourd'hui, c'est :

**8 500**

Chercheurs

**9 400**

Naissances par  
an depuis 10 ans

**8 100**

Habitants supplémentaires  
par an depuis 20 ans

**1/3**

Des habitants a  
moins de 25 ans

**1<sup>re</sup>  
région  
mondiale**

Des avions civils de  
+ de 100 places

**111 981**

Étudiants en 2019

**30 000**

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

**2,1**

Personnes par  
foyer en 2011

**120 000**

Emplois industriels

**Un très fort besoin en logement !**

**DOSSIER**

---

# ***Ricochets***

**Une onde au cœur de la ville**

**12**

**Le quartier**

**14**

**La résidence**

**18**

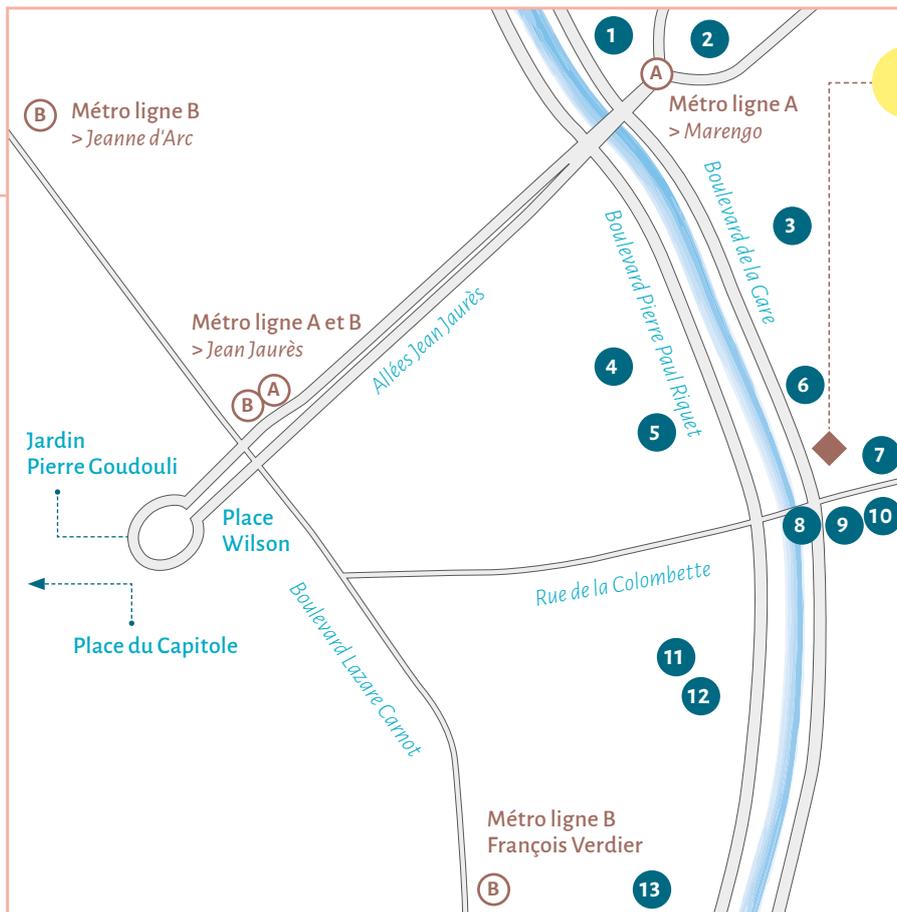
**Les logements**

# LE QUARTIER



## Au cœur de la ville

Située au centre-ville de Toulouse, entre les quartiers Marengo et Saint-Aubin, la résidence *Ricochets* bénéficie d'un emplacement idéal dans un quartier dynamique où tout est accessible à pied ! Le quartier profite également d'un contexte paysager remarquable grâce à ses bâtiments aux styles architecturaux différents allant du XIX<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle, véritables témoins des époques passées. Avec *Ricochets*, un lien se crée entre le passé et le présent permettant au projet de s'inscrire dans le patrimoine toulousain environnant. D'un point de vue commodités, retrouvez tous les commerces de proximité à deux pas de la résidence : boulangerie, épicerie, supérette... Tout est accessible à pied ou à vélo ! Ce quartier vous offre également de belles perspectives de vie sur du long terme avec de nombreux établissements scolaires, crèches et bien évidemment universités accessibles à pied ou en métro. En effet, la station de métro Marengo-SNCF se situe à moins de 700 m de la résidence et facilite tous vos déplacements au sein de l'agglomération toulousaine. Vous souhaitez flâner dans les rues pavées ? Emprunter les berges du Canal du Midi au pied de Ricochets pour décompresser au rythme de l'eau ou même pour rejoindre la place du Capitole en moins de 10 minutes et profiter du dynamisme de la ville rose. Habiter en hyper centre de Toulouse c'est également profiter des lieux culturels incontournables à proximité : café-théâtre des 3T, jardin des plantes, halle aux grains, quais de la daurade... Le weekend arrive ? Partez faire votre marché dans les quartiers Saint-Aubin ou Victor-Hugo pour profiter des bons produits locaux. Vivre à *Ricochets* c'est bénéficier de la douceur de vie à la Toulousaine !



# Ricochets

1. Gare Matabiau
2. Médiathèque
3. École élémentaire Monges
4. Piscine Léo Lagrange
5. Théâtre Les 3T
6. Bus ligne 27 > Colombette
7. Boulangerie
8. Pharmacie
9. Tabac
10. Carrefour City
11. Église Saint-Aubin
12. Collège Michelet
13. La Halle aux Grains

## Liste des commodités

### TRANSPORTS

- ↪ 100m de l'Arrêt de bus Colombette – Ligne 23 (Jeanne D'Arc/Ranguel) et Ligne 27 (Lycée Toulouse-Lautrec/Ramonville)
- ↪ 700m de la Gare Toulouse Matabiau
- ↪ 750m du métro Jean Jaurès – Ligne A et B
- ↪ 8,7km de l'aéroport Toulouse Blagnac

### ÉDUCATION

- ↪ 350m du Collège Michelet
- ↪ 550m de l'École Élémentaire publique Monge
- ↪ 700m de l'École Maternelle publique Reille
- ↪ 850m de la Crèche Les Petits Galopins
- ↪ 1,6km du Lycée Saint-Sernin
- ↪ 1,8km de l'Université Toulouse 1 Capitole

### LOISIRS

- ↪ 150m du café-théâtre les 3T
- ↪ 400m de la piscine Léo Lagrange
- ↪ 600m de la Médiathèque José Cabanis
- ↪ 750m de la Halle aux Grains
- ↪ 750m des Ramblas de Jean-Jaurès
- ↪ 800m du Cinéma Gaumont Wilson
- ↪ 1,2km de la Place du Capitole
- ↪ 1,7km du Jardin des Plantes
- ↪ 2km des quais de La Daurade
- ↪ 2,5km du Jardin Japonais Pierre Baudis

### COMMERCES

- ↪ 100m des commerces de proximité (Boulangerie, Pharmacie, Tabac, Boucherie, Superette...)
- ↪ 300m du marché de Saint Aubin
- ↪ 1,1km de la Rue d'Alsace Lorraine
- ↪ 4,3km du Centre Commercial Gramont

# LA RÉSIDENCE

## À taille humaine

En plein cœur du centre-ville sur la rive du Canal du Midi, Ricochets est un remarquable bâtiment aux allures des « toulousaines » avec ses belles briques roses, typiques de la région. Alliant modernité, authenticité, sécurité et confort de vie, cette résidence vous offrira un cadre de vie exceptionnel.

Ricochets est une résidence à taille humaine avec un local commercial en pied d'immeuble. Érigée sur 3 niveaux, seulement 15 logements allant du T2 au T3, dont des duplex, composeront cette belle copropriété intimiste tournée vers l'extérieur.

Les accès aux logements se feront par des entrées individuelles aménagées de belles terrasses fleuries. L'entrée de la résidence sera sécurisée par un système de Badge/Digicode.

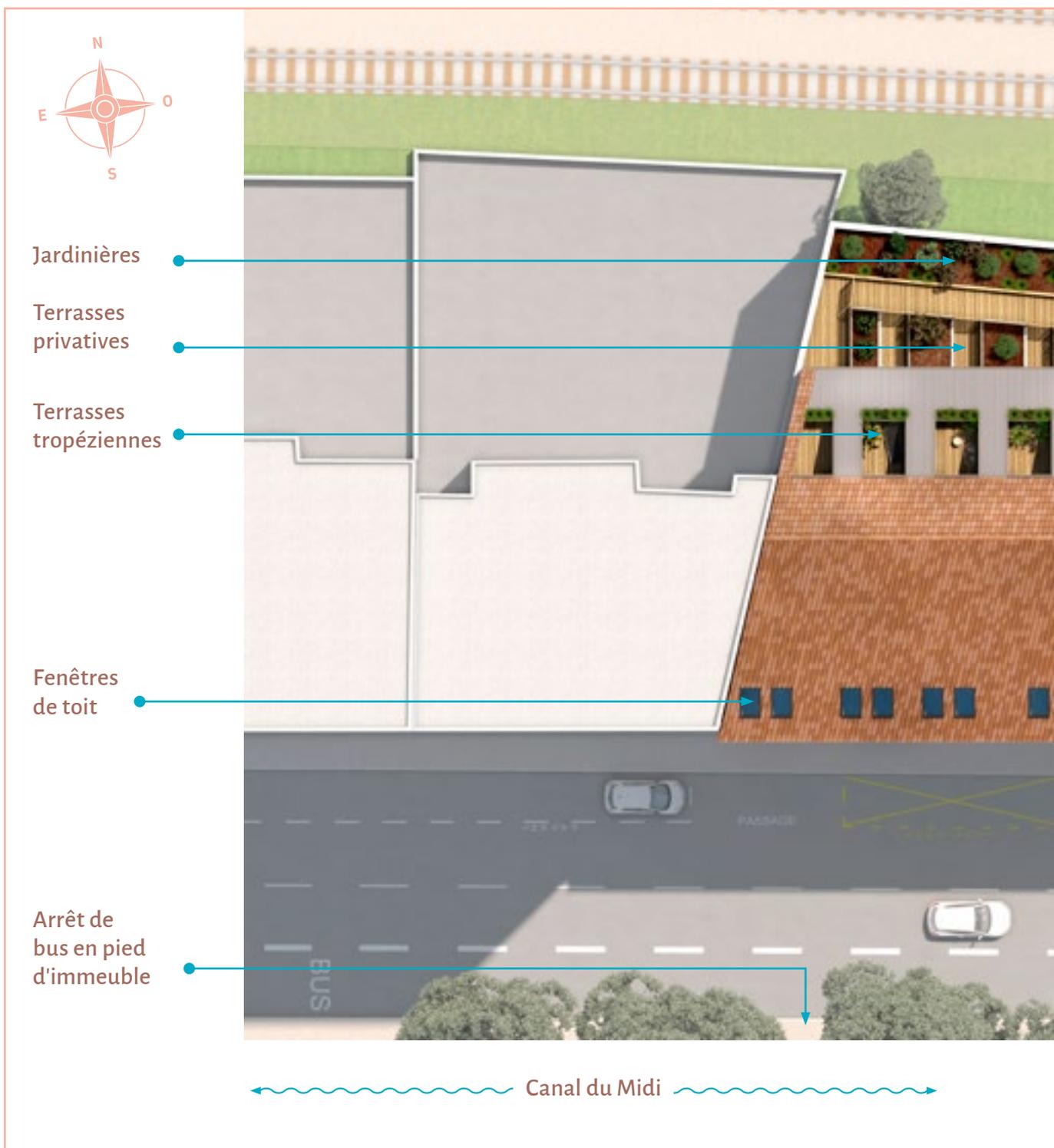
Vivre dans une résidence à taille humaine permet une meilleure maîtrise des charges !





*Illustration non contractuelle*

# Plan de masse de la résidence





- Coursives extérieures
- Accès aux logements duplex du 3<sup>e</sup> niveau
- Entrée, 34 boulevard de la gare

← Canal du Midi →

# LES LOGEMENTS

## Des logements conçus pour votre bien-être

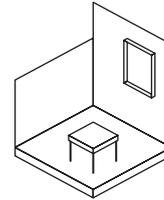
La résidence Ricochets accueille 15 logements, le tout dans un cadre intimiste en hyper centre de Toulouse ! Les futurs résidents bénéficieront de logements fonctionnels allant du T2 au T3 et pourront profiter d'un cadre de vie unique mêlant le dynamisme du milieu urbain et l'intimité d'une copropriété à taille humaine.

Ces logements se répartissent sur les trois derniers niveaux du bâtiment et disposent tous d'un espace extérieur remarquable en hyper centre !

L'accès à tous les logements se fera de manière individuelle grâce à des coursives extérieures et végétalisées : entrez chez vous par votre terrasse.

Au niveau des extérieurs chaque logement a sa particularité : au deuxième étage les résidents profiteront d'une grande terrasse d'au minimum 15 m<sup>2</sup>. En dernier niveau, découvrez deux terrasses dont une dès l'entrée de votre logement et une autre type tropézienne pour profiter des beaux jours en toute intimité !

Les duplex disposeront, au dernier niveau, d'espaces sous rampant aménageables pour encore plus de charme et de fonctionnalité.



*Différents styles d'extérieurs : terrasse/ loggia ou tropézienne*

*Logements uniques et rares : espaces extérieurs en plein centre ville*

*Rangements : espaces sous rampants aménageables en rangements*

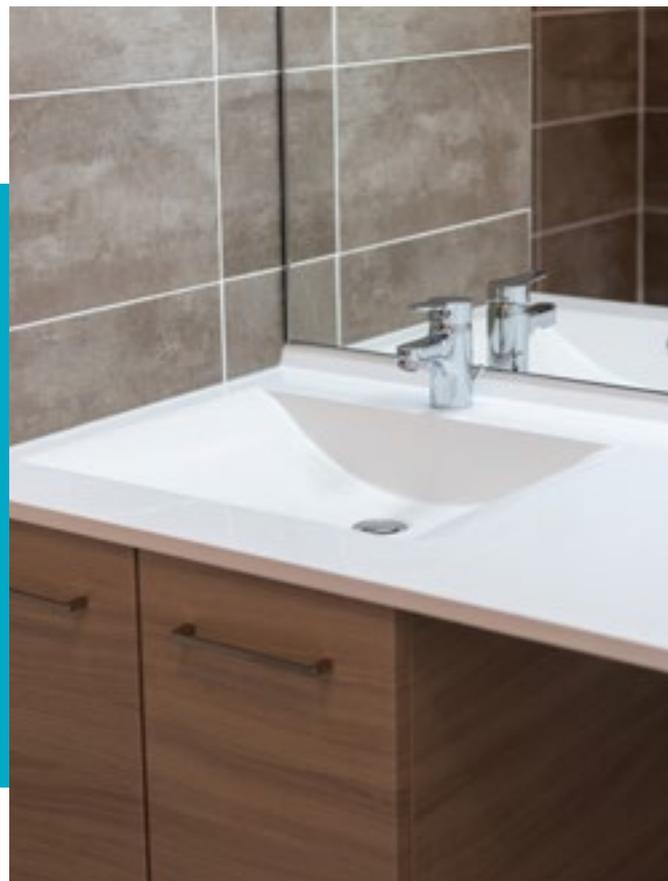
*Orientation des espaces de vie étudiée de façon à optimiser l'intimité dans les logements*



## Des prestations de qualité\*

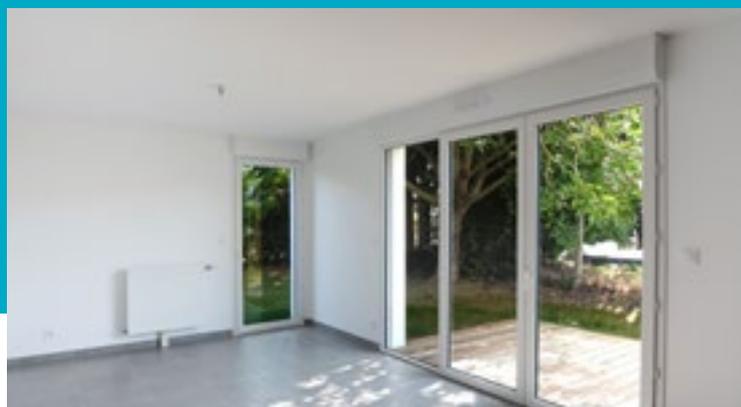
L'ensemble résidentiel est conforme à la réglementation thermique RT 2012 ainsi qu'à la nouvelle réglementation acoustique.

- Terrasses finition lames bois
- Occultations des baies par volets roulants commandes par moteur électrique
- Traitement silence des vitrages
- Fenêtres de toit à ouverture manuelle par basculement, avec occultation par volets roulants, commande par moteur électrique,
- Porte palière équipée d'une serrure 3 points (A2P\*), microviseur, paumelles anti-dégondage,
- Portes intérieures laquées blanc d'usine de type Svedex
- Placard d'entrée équipé : une tablette chapelière filante et une tringle
- Placards des chambres équipés : 1/3 étagères et 2/3 penderie
- Vasque de la salle de bain : plan de travail en résine moulée avec une vasque sur meuble
- Meuble salle de bain équipé d'un miroir et d'un point lumineux de type applique ou bandeau
- Robinet de puisage extérieur pour les terrasses des RDC
- Prise extérieure étanche et point lumineux extérieur sur terrasses
- Pré-équipement fibre optique
- Interphone de type intratone



- Détecteur de fumée
- Chauffage par panneaux rayonnants lisses et Chauffe-eau thermodynamique
- Radiateur sèche serviettes
- Sol en PVC type LVT ou équivalent plinthes assorties
- Finition terrasse en Platelage bois type pin classe IV
- Finitions des murs et plafonds en peinture lisse blanche
- Faïence cuisine de couleur, au choix parmi une gamme
- Faïence salle de bain de couleur toute hauteur, au choix parmi une gamme
- Cuisine aménagée selon la typologie de l'appartement
- Espaces verts communs aménagés de végétaux

\* Se référer à la notice descriptive



## Exemples des prestations

### Sur appartement T3 en duplex\*



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



### LA GAMME DE CHOIX PERSONNALISABLE

En réservant un logement chez Éclisse Promotion, vous faites le choix de prestations intérieures de qualité définies dans la notice descriptive. Nous vous offrons la possibilité de personnaliser votre logement dans une gamme de coloris et choix matériaux prédéfinie. Nos gammes proposent un large éventail de couleurs et finitions. Ainsi, vous pouvez choisir la couleur du carrelage, du parquet, d'un mur dans les chambres, la couleur et la taille des faïences de la cuisine et de la salle de bains, ou encore la couleur du plan de travail de la cuisine ou des portes des meubles salle de bains et cuisine.

La séance de choix est organisée dans notre show-room ou dans les espaces show-room de nos fournisseurs.

### LES TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS (TMA)

Vous pouvez également aller plus loin dans la personnalisation de votre logement en modifiant ou en ajoutant des éléments (prises électriques, déplacement de cloison, montée en gamme etc...). Dans ce cas, nous soumettons vos demandes à l'architecte, au bureau de contrôle, et aux entreprises afin de vous transmettre un devis, que vous êtes libre d'accepter ou non. Des frais d'étude sont généralement demandés, selon les intervenants.

Plus les TMA sont demandés en amont du chantier, plus le panel des possibilités est large. En effet, au fur et à mesure de l'avancée du chantier, les implications techniques deviennent importantes et rendent de plus en plus difficile la personnalisation de votre logement en raison du respect des normes et des différentes réglementations. Le Bureau de Contrôle et notre service technique vous accompagneront dans vos demandes.







# 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/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/an.

## 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 clés 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.

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

GARANTIE	DÉLAI	POINT DE DÉPART	TEXTE
<i>Vices ou défauts de conformité tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)</i>	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil
<i>Parfait achèvement</i>	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code civil
<i>Isolation phonique</i>	1 an	Prise de possession ou livraison	L111-11 c.c.h
<i>Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables</i>	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
<i>Domages :</i> - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil



# L'ACHAT DANS LE NEUF EN 11 ÉTAPES

**1**

## DÉFINIR SON BUDGET & SON FINANCEMENT

Toute démarche immobilière commence par la définition d'un budget et les moyens de le financer. Il faut penser à inclure les droits d'enregistrement ou « frais de notaire ». Ces frais sont réduits dans le neuf. Crédit amortissable ? Crédit In Fine ? Apport nécessaire ou non ? L'accompagnement d'un professionnel est souvent nécessaire à cette étape !

**2**

## RECHERCHER LE BIEN QUI VOUS CORRESPOND

Localisation, surface, hyper centre, nouveau quartier, objectif de revente ou achat patrimonial... pour une résidence principale ou un investissement locatif il faut définir ses priorités.

**3**

## SIGNATURE DU CONTRAT DE RÉSERVATION

Il s'agit d'un contrat préliminaire de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). Ce dossier détaille les caractéristiques de votre logement, son prix, les dates prévisionnelles de signature de l'acte authentique, de livraison du logement. Il rappelle également toutes les protections de l'acquéreur. Un dépôt de garantie encaissé sur un compte séquestre chez le notaire est demandé.

**4**

## RÉALISER SON PRÊT

Une fois le contrat de réservation signé, la banque peut établir une proposition de prêt définitive et éditer une offre de prêt. Celle-ci est à renvoyer à la banque le 11<sup>e</sup> jour qui suit sa réception. L'offre de prêt doit être envoyée au promoteur afin d'organiser la signature de l'acte authentique et les appels de fonds.

**5**

## SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Le notaire convoque les acquéreurs pour signer l'acte authentique de vente. En VEFA, la pleine propriété est transmise à l'acquéreur au fur et à mesure de l'avancée de la construction et des appels de fonds.

## 6

### LES APPELS DE FONDS

*Durant toute la durée du chantier, le promoteur envoie des appels de fonds aux acquéreurs correspondants aux différents stades d'avancement du chantier. Le dernier versement de 5% est effectué le jour de la remise des clés.*

## 7

### PERSONNALISER SON LOGEMENT

*En fonction de l'avancée du chantier vous pouvez demander des TMA (Travaux Modificatifs Acquéreurs) afin de personnaliser votre logement. Chaque demande est transmise au bureau de contrôle et à l'architecte pour vérifier la faisabilité technique et réglementaire. Un devis vous est alors adressé.*

## 8

### CHOIX DES PRESTATIONS

*En fonction de l'avancée du chantier de construction, les acquéreurs peuvent choisir dans une gamme pré-établie par l'architecte ou le Maître d'Ouvrage les prestations de leurs logements : couleur des carrelages, des parquets, de la faïence, des portes des meubles cuisines et salle de bain, etc.*

## 9

### VISITE « CLOISON »

*Pour des raisons évidentes de sécurité le chantier est interdit au public. Pour remédier à cela, nous organisons une visite dite « visite cloison » dès que l'avancement des logements permet aux acquéreurs une meilleure projection dans les volumes. Ce moment est l'occasion d'une rencontre avec les équipes techniques pour préparer le moment de la remise des clés.*

## 10

### LA LIVRAISON & LA REMISE DES CLÉS

*Le moment tant attendu est arrivé ! Nous vous livrons le logement et vous remettons les clés après avoir établi ensemble un Procès Verbal de Livraison. Le chargé de l'opération vous présente et vous explique le fonctionnement de la Résidence et des équipements de votre logement.*

## 11

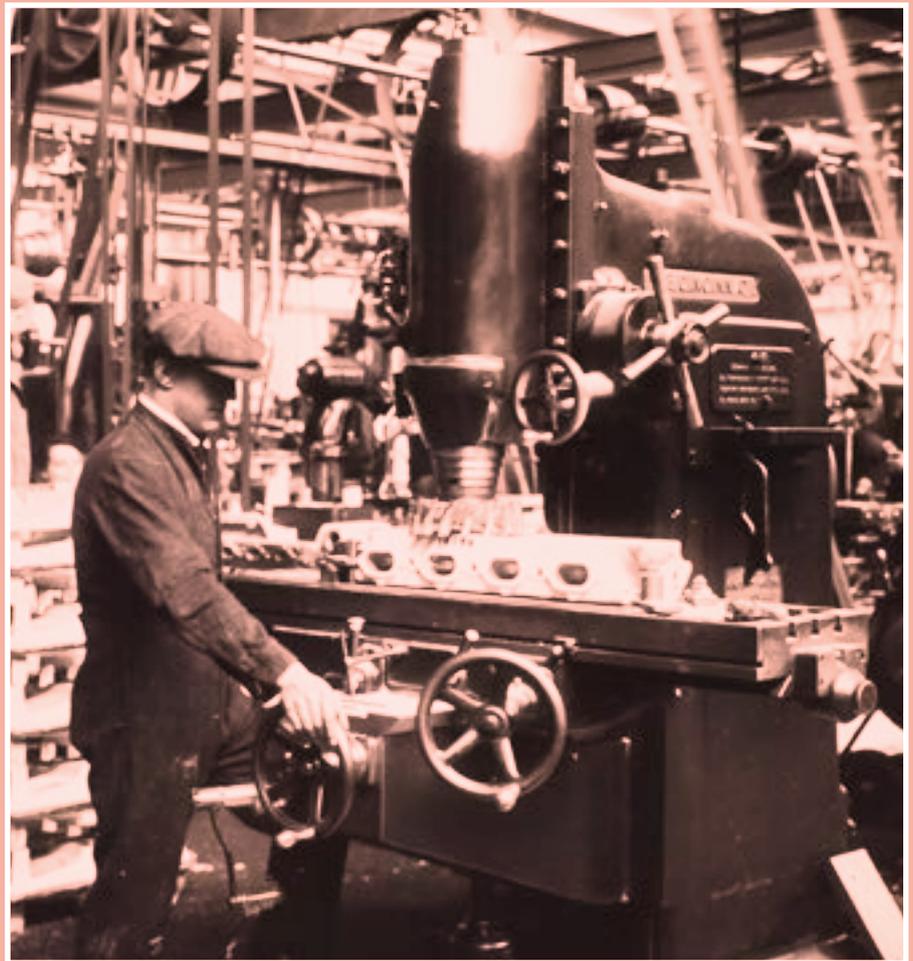
### LA LEVÉE DES RÉSERVES

*Si vous avez relevé d'éventuelles réserves lors de la remise des clés ou dans le mois qui suit, notre service dédié au SAV vous accompagne pour faire le lien avec les entreprises.*

Histoire



# Le réseau Procivis et son histoire



## UN PEU D'HISTOIRE...

**R**etour au début du XX<sup>e</sup> siècle ! Les travailleurs éprouvent d'immenses difficultés à se loger ce qui engendre d'importants problèmes dans les entreprises pour assurer la disponibilité de la main-d'œuvre à proximité des bassins d'emplois. Pour enrayer cette crise l'État, en concertation avec les entreprises demandeuses, par la loi RIBOT, crée les SACI (Société Anonyme de Crédit Immobilier) afin de « favoriser l'accès à la propriété des classes laborieuses méritantes » et « donner aux ouvriers une part de propriété ». Les SACI ont une gouvernance qui se partage entre des entrepreneurs locaux et l'État dans le cadre d'une politique publique. Les entreprises ne tirent aucun bénéfice numéraire de ces activités bancaires. La distribution de prêts aidés aux familles modestes en vue de l'acquisition d'un logement leur permet simplement de garantir la présence de main-d'œuvre sur leur site de production. Son objet social est de mettre à la disposition des salariés, qu'ils soient travailleurs des champs ou des villes, ouvriers ou employés, les sommes nécessaires pour l'acquisition, la construction ou la transformation de maisons entrant dans la catégorie des habitations à bon marché, ou pour l'acquisition de champs ou de jardins. Toutes ces sociétés sont créées régionalement pour répondre aux besoins locaux, on retrouve donc dans leurs conseils d'administration les principaux employeurs de chaque région. L'ADN de notre réseau est né.

Ce sociétariat public privé n'a jamais été remis en question au fil des décennies. Les SACI n'ont cessé de s'adapter au besoin et aux politiques publiques de l'habitat visant à améliorer les conditions d'habiter en France pour les classes moyennes et populaires. Dès la sortie de la seconde guerre mondiale, pour accompagner les politiques publiques tournées vers la construction de grands ensembles, elles ont peu à peu aiguillé leur activité vers du service immobilier puis de la construction pour abandonner définitivement le prêt bancaire avec la fermeture définitive des agences du Crédit Immobilier de France.

En 2008, les SACI sont devenues des SACICAP plus connues sous la marque PROCIVIS et basculent définitivement vers le monde coopératif et l'**Économie Sociale et Solidaire**. Toujours aucun dividende distribué aux actionnaires, l'intégralité des résultats est réinvesti dans les politiques publiques de l'Habitat. Désormais PROCIVIS est un acteur incontournable des politiques publiques d'amélioration de l'Habitat au côté de l'ANAH et des collectivités locales. Procivis et l'État signent régulièrement des conventions. Sur la période 2018-2022, 477 millions d'Euros seront investis par Procivis dans ce que nous appelons des **missions sociales et environnementales\***.

PROCIVIS décline une offre globale de l'Habitat, promotion immobilière, aménagements, foncière, services immobiliers, construction de maisons individuelles. L'intégralité des bénéfices perçue dans le cadre de ces activités finance ses missions sociales et environnementales. **Ainsi acheter un bien chez Éclisse Promotion c'est réaliser un achat responsable et citoyen. C'est participer à la transition écologique puisque des milliers de kilowattheures et d'émission de gaz à effet de serres sont économisés dans le cadre des politiques d'amélioration de l'habitat.**



### Missions sociales et environnementales :

Avances de subventions ou prêts sans intérêt accordés par les SACICAP dans le cadre de :

- L'accompagnement du programme « habiter mieux » de lutte contre la précarité énergétique et d'aide à la rénovation thermique, programme initié par l'État et l'ANAH
- L'adaptation du logement au vieillissement et au handicap
- L'aide aux copropriétés dégradées et en péril

## ÉCLISSE PROMOTION

### QUI SOMMES-NOUS ?

Éclisse Promotion est une société de promotion immobilière locale, 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 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<sup>e</sup> 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. 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-. 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 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.



## NOTRE ENGAGEMENT CULTUREL

ÉCLISSE PROMOTION, promoteur citoyen, s'investit dans la vie culturelle de Toulouse Métropole. L'équipe est heureuse de soutenir les talents incroyables de la Ville Rose. Nous sommes très attachés à la culture de notre ville tant dans la musique, la peinture et les autres arts. Nous souhaitons voir se conjuguer l'Art et l'Architecture dans une démarche créative globale. Nous sommes convaincus que l'introduction de l'Art dans un projet peut fédérer au travers de réactions émotionnelles, de discussions, de rencontres, voire de contributions. Éclisse et le collectif d'Artistes *Deux-Mille* peuvent en témoigner suite au très large plébiscite de l'opération *Razzle Dazzle*, avenue Crampel à Toulouse en novembre 2018 ou de l'opération *Pattern Garden* en septembre 2019 (voir pages 37 et 37). Lorsque les fonciers sur lesquels nous travaillons le permettent, nous les offrons en terrain de jeu à un collectif d'artistes pour utiliser l'existant comme support à des œuvres éphémères. Ces œuvres éphémères, dans un premier temps détruites, renaîtront ensuite partiellement au cœur des parties communes livrées aux futurs résidents.

### Concert Jazz

#### *Connexion Live, Toulouse*

L'équipe a eu l'occasion d'inviter nombre de ses clients et partenaires à profiter d'un concert de jazz qui s'est déroulé le jeudi 4 février 2017 au Connexion Live, rue Gabriel Péri. Le Concert offrait une large place aux jeunes musiciens issus des meilleures écoles de la région toulousaine. La tête d'affiche nous venait de Paris, PANAM PANIC.

« Né en 2007 de la rencontre entre Robin Notte et Max Pinto, Panam Panic se veut un groupe de jazz résolument "électrique". Dans leurs compositions se mêlent grooves puissants et mélodies soignées, harmonies délicates et solos endiablés. Sans complexes, ils mélangent leurs multiples influences pour créer un répertoire tonique, original, moderne, à l'image du jazz d'aujourd'hui. Du jazz sans frontières ni œillères, pour les oreilles et pour le corps, solidement ancré dans le présent, avec un regard reconnaissant sur le passé, cette époque pas si lointaine où le jazz était une musique de danse qui s'écoutait aussi avec les pieds » Ce concert de jazz parrainé par Éclisse Promotion et organisé par Mamitou, association de musique actuelle et musique improvisée toulousaine, nous a permis de partager un moment de détente décontracté autour d'un public éclectique.

# Notre partenaire culturel

D E U X

M I L L E

STUDIO DE DESIGN – ATELIER DE SÉRIGRAPHIE – ÉDITION D'ART

*Le collectif Deux-Mille est un studio pluridisciplinaire qui produit des solutions créatives. Ce collectif de 3 artistes designers : Nicolas Delpech, Ulysse Luque et Benjamin Stoop, revendique sa position, entre graphisme et art contemporain, explorant*

*ainsi le vaste territoire des arts visuels.*

*Leur étendard : une esthétique forte au service d'un design épuré. Dans un aller-retour permanent entre le processus de création et les procédés de fabrication, le collectif s'attache à repousser les limites techniques des médiums qu'il utilise. Par leurs créations, ils fédèrent des savoir-faire impliquant les enjeux de la société contemporaine.*



## Pattern Garden

---

### *Résidence INFINITY*

Éclisse Promotion et Le collectif Deux-Mille ont proposé une exposition temporaire « Pattern Garden » au 3 allée Jean Griffon à Toulouse, le samedi 14 septembre 2019.

Au cœur d'un bois classé, villa, dépendance, pool-house et piscine ont été investis par les artistes. Le collectif a fait naître un jardin de motifs aux couleurs acidulées se mêlant à une végétation luxuriante. Le temps d'une exposition, baignée par le soleil d'un été indien, couleurs et jeux optiques ont alors envahi ce lieu et métamorphosés sa dimension pour offrir un passage vers une nouvelle vie. Nicolas Delpech, Ulysse Luque et Benjamin Stoop ont redessiné les volumes existants avec l'envie de créer un jardin graphique étonnant de vie et de dynamisme.



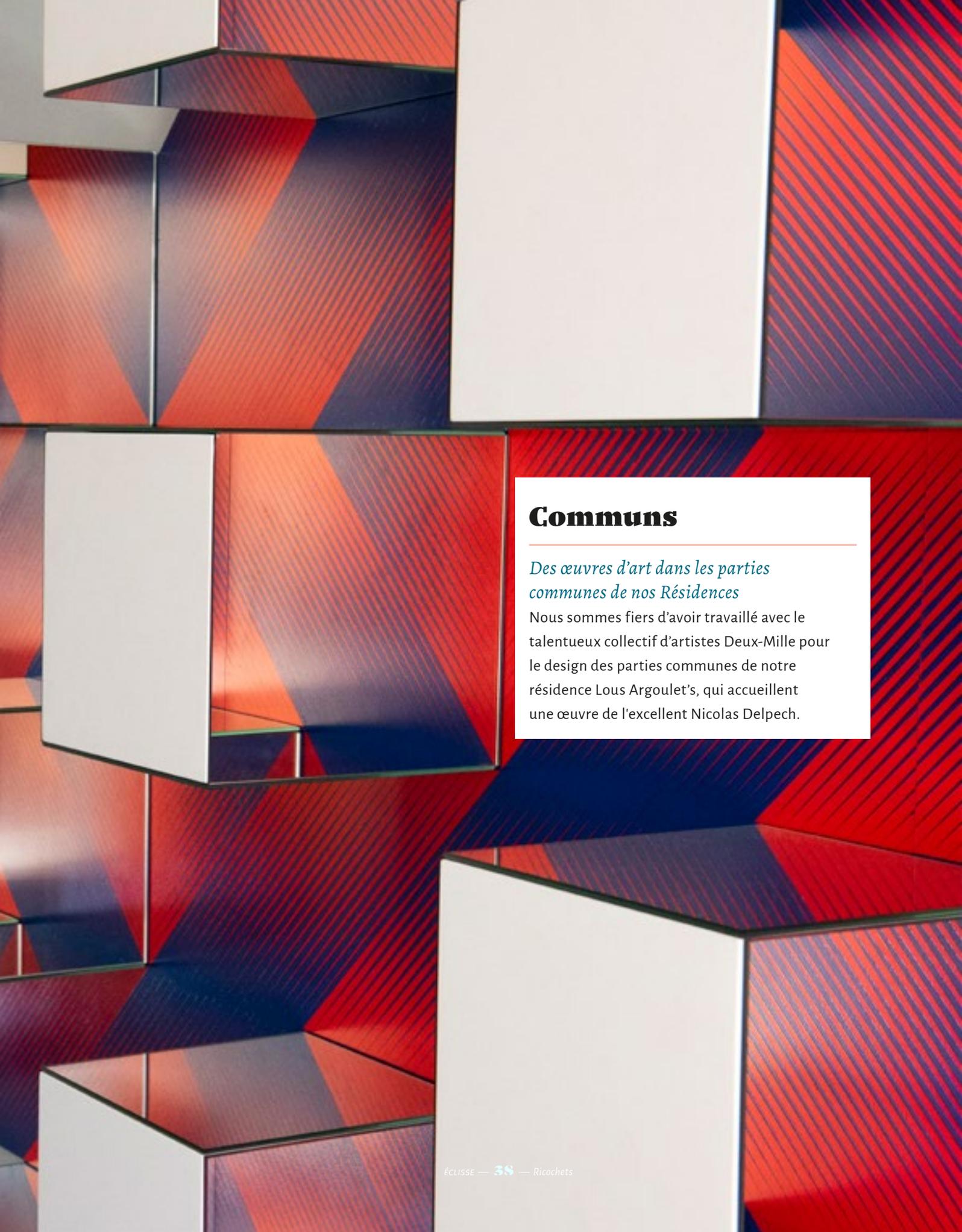
## Razzle Dazzle

### Résidence CAP CRAMPEL

C'est au 61 avenue Crampel qu'Éclisse Promotion, en collaboration avec *Le collectif Deux-Mille* (voir notre encadré p.35), a organisé une exposition temporaire nommée Razzle Dazzle. Les artistes ont voulu rendre hommage au travail de Norman Wilkinson, peintre britannique qui s'est illustré dans l'art du camouflage « *dazzle* » durant la première guerre mondiale, et à Edward Wadsworth, membre du mouvement artistique britannique, le vorticisme.

La maison a servi de support à une œuvre et a été entièrement repeinte dans son enveloppe extérieure et intérieure. L'objectif de ce camouflage est de produire un effet d'optique par lequel les formes habituelles d'une architecture sont brisées par une masse de lignes et de couleurs fortement contrastées. Ces lignes inclinées, courbées et les rayures engendrent une distorsion du sujet. Le but de cette œuvre étant de perturber la vision du spectateur. Les passants ont pu se délecter de ce travail artistique durant plus d'1 mois. Cette maison a ensuite laissé place à la résidence Cap Crampel, composée de 10 logements neufs, où des fragments de l'œuvre ont été accrochés afin de laisser une empreinte politique du passé.



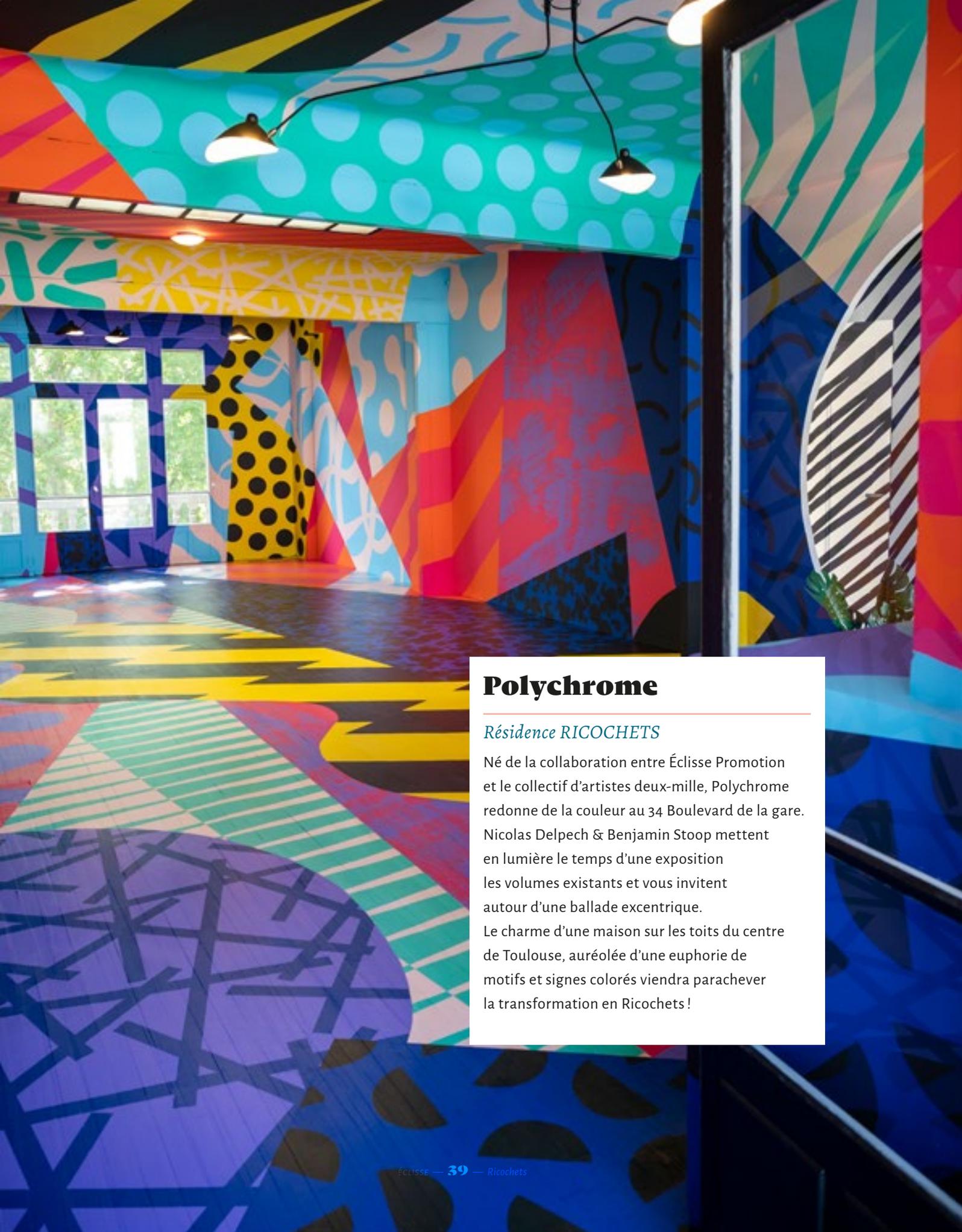


## Communs

---

### *Des œuvres d'art dans les parties communes de nos Résidences*

Nous sommes fiers d'avoir travaillé avec le talentueux collectif d'artistes Deux-Mille pour le design des parties communes de notre résidence Lous Argoulet's, qui accueillent une œuvre de l'excellent Nicolas Delpech.



## **Polychrome**

### *Résidence RICOCHETS*

Né de la collaboration entre Éclisse Promotion et le collectif d'artistes deux-mille, Polychrome redonne de la couleur au 34 Boulevard de la gare. Nicolas Delpech & Benjamin Stoop mettent en lumière le temps d'une exposition les volumes existants et vous invitent autour d'une ballade excentrique. Le charme d'une maison sur les toits du centre de Toulouse, auréolée d'une euphorie de motifs et signes colorés viendra parachever la transformation en Ricochets !





# NOS RÉALISATIONS

Tendances

## *Le Domaine du Pin & Le Château du Pin*

À seulement une dizaine de kilomètres du centre de Toulouse, ces deux résidences situées à Pin Balma, prennent place dans un territoire à développement mesuré. Ces deux projets offrent à leurs futurs habitants la possibilité de vivre dans un cadre calme et naturel à proximité immédiate de la vie urbaine et des commodités.

Ces deux résidences s'inscrivent dans notre démarche de préservation du patrimoine toulousain. En effet, toutes deux font l'objet de travaux de réhabilitation afin de conserver au maximum le charme de ces deux bâtisses de caractère. D'un côté, retrouvez Le Château du Pin, projet qui réunira 14 logements du T1 au T3. Un cadre d'exception qui saura

plaire au plus grand nombre : résidence principale, investissement locatif, déficit foncier... on ne peut résister au charme d'une telle demeure !

Enfin, en face du château, retrouvez ses dépendances avec le projet du Domaine du Pin. Cette résidence se compose de 13 logements du T2 au T5.

Ce projet est le fruit d'un travail architectural sobre afin de conserver le caractère remarquable du lieu dans le respect de l'environnement, par des matériaux utilisés par exemple : briques apparentes, mélange de terre crue ou encore de terre cuite.





## Le Conti

---

La résidence Le Conti est la parfaite alliance entre le charme de l'ancien et le confort du neuf. Cette bâtisse du XIX<sup>e</sup> siècle est marquée par son histoire. Hier, une institution toulousaine pour les amateurs de billards, aujourd'hui une résidence intime de 23 logements en plein cœur de la ville rose.

Le Conti témoigne de cette histoire, à l'image de la porte d'entrée, des corniches à denticule et de la fonderie qui habillent l'immeuble. En effet dès l'entrée, la porte cochère nous plonge dans l'univers toulousain du XIX<sup>e</sup> siècle et le premier patio laisse apparaître briques et galets pour témoigner du riche patrimoine de Toulouse.

Une résidence ne se résumant pas qu'à sa façade, il était important de conserver des éléments du passé dans les appartements. Certains logements offrent de rares caractéristiques, parquet point de Hongrie conservé, hauteur sous plafond, grandes ouvertures et cheminées anciennes décoratives. La résidence Le Conti s'inscrit parfaitement dans une démarche de préservation du patrimoine, et témoigne de l'importance de la réhabilitation pour conserver au maximum le charme et l'histoire de ces lieux de caractère.



## L'Arte

---

La future résidence L'Arte prend place au cœur d'un quartier emblématique de Toulouse avec ses maisons traditionnelles dites « toulousaines ». Parfaitement intégrée dans son environnement, cette résidence intimiste de 21 logements saura ravir ses futurs résidents grâce à son architecture moderne alliée à un aspect traditionnel avec l'intégration de briques roses. Au sein de ce quartier, appeler Toulouse « La Ville Rose » prend tout son sens, et L'Arte continuera de perpétuer cette tradition.

Cette résidence réunit des logements du T1 au T5. Au dernier étage se trouve un T5 d'exception avec une surface habitable de plus de 120m<sup>2</sup> et deux terrasses, dont une de 60 m<sup>2</sup> qui vous offrira une nouvelle pièce de vie dès l'arrivée des beaux jours ainsi qu'une vue panoramique sur les toits de Toulouse !

L'Arte se découvre résolument moderne dans un environnement qualitatif abritant établissements scolaires des plus prisés, commerces des plus animés et commodités urbaines des plus affirmées.

Un emplacement privilégié pour une résidence intimiste au cœur d'un quartier résidentiel des plus cotés.

Rédaction :

*Éclisse promotion,  
Marjolaine Bagnarosa,  
Nicolas Frugnac,  
Emilie Knaff,  
Sarah Mbae,  
Fabianh Ramala*

Création graphique :

Studio Vost

Imprimé  
en France,  
chez Reprint  
à Toulouse,  
février 2022



181, route d'Albi  
31 200 TOULOUSE  
Tél. 05 61 12 20 00  
[contact@eclisse-promotion.fr](mailto:contact@eclisse-promotion.fr)

[WWW.ECLISSE-PROMOTION.FR](http://WWW.ECLISSE-PROMOTION.FR)