

spirit

cdc habitat

A stylized tree graphic composed of numerous green leaves, serving as a background for the main title.

# Eveil

C o u d o u x



# Je déménage VERT Coudoux



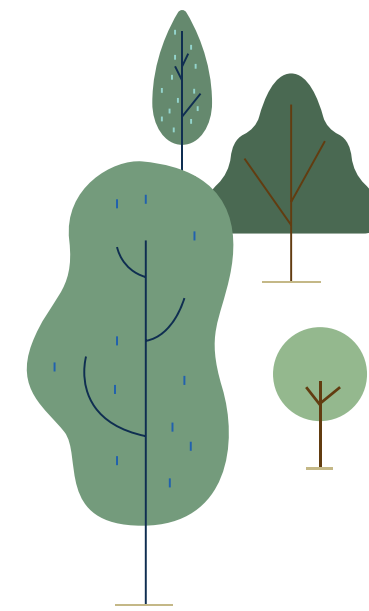
L'éco-quartier Éveil de Coudoux, c'est la promesse du retour à une vie de village, simple, verte, zen... Tout en restant connecté aux grandes villes de la région (Aix en Provence, Salon de Provence), à la gare TGV et à l'aéroport grâce aux deux autoroutes à proximité.

Au cœur d'un parc exceptionnel d'1,3 hectares, les appartements et les villas mitoyennes conjuguent le charme provençal et tout le confort moderne de l'architecture bioclimatique, alliant hyperventilation en été et isolation optimale en hiver.

Un quotidien au cœur de la nature, entre oliviers, platanes centenaires et forêt nourricière... Mais aussi une vie de village à quelques centaines de mètres.

Un mode de vie aussi : On se déplace à vélo, on adopte le réflexe de compostage des déchets végétaux, on prend le temps de respirer en pleine campagne.

Un vrai parfum d'avenir.





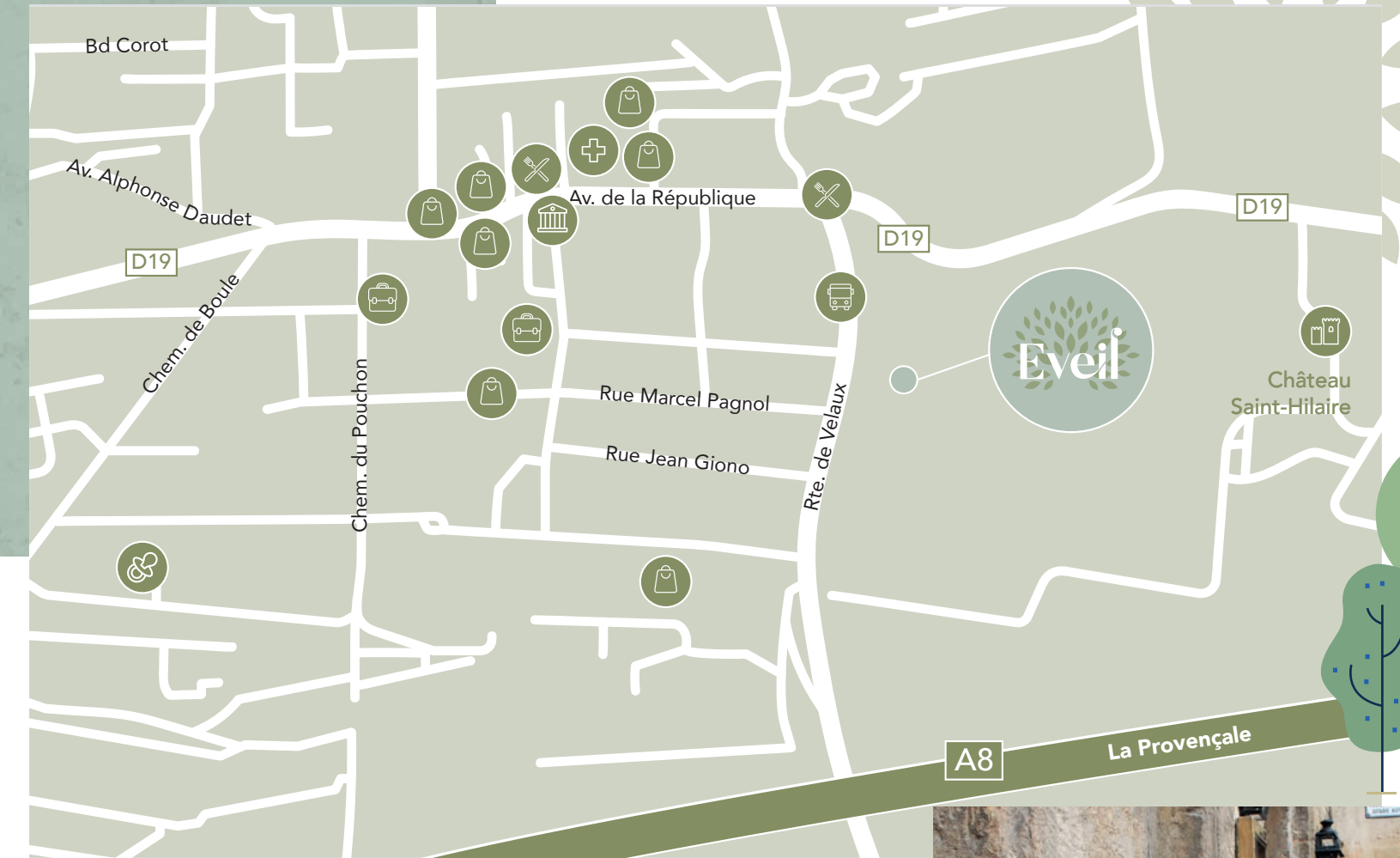
# Coudoux,

## le charme et la convivialité de la Provence

Avec son dédale de ruelles étroites et ombragées, bordées de maisons aux façades de pierre, Coudoux incarne le charme de carte postale des villages de Provence, au cœur des champs d'oliviers.

Coudoux, c'est la proposition d'une vie authentique et proche du terroir : Le marché hebdomadaire permet de s'approvisionner en produits locaux et de saison. Le moulin à huile traditionnel, le seul de ce type dans les Bouches-du-Rhône et un des derniers en France, donne une huile d'olive « fruité noir » au goût unique.

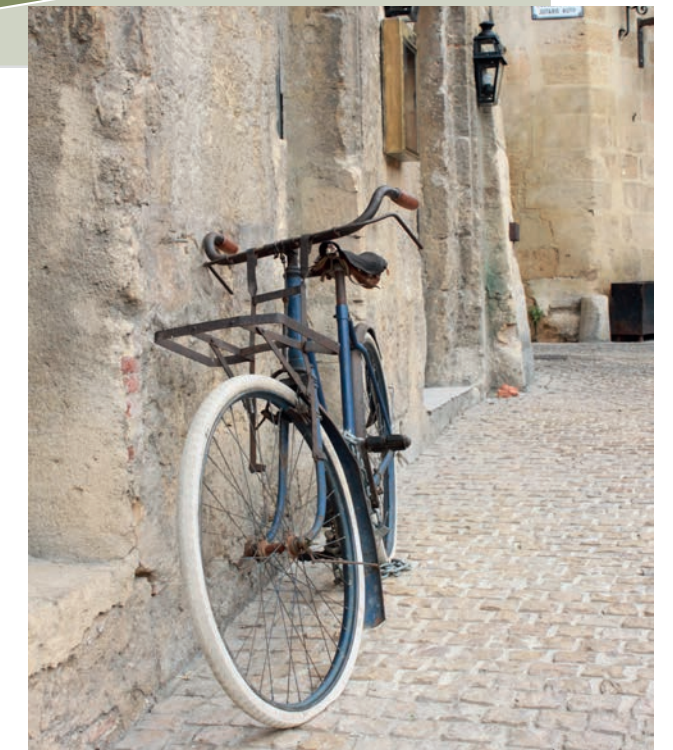
Coudoux, c'est aussi la promesse d'une vie quotidienne simple, pratique, à échelle humaine : Une crèche, les écoles maternelle et primaire ainsi qu'un grand nombre de commerces de bouche accessibles à pied et à vélo.



## Une situation stratégique

Situé à quelques minutes des autoroutes A7 et A8, Coudoux se trouve à 18km d'Aix-en-Provence et à 22 km de Salon de Provence.

L'aéroport de Marseille-Provence et la gare Aix-en-Provence TGV sont toutes deux accessibles à une vingtaine de minutes en voiture et un système de ramassage scolaire permet aux collégiens et aux lycéens de se rendre dans les établissements tout autour.



# Éco-quartier

gagner en bien-être,  
penser à l'avenir

La démarche Éco-quartier, portée par le Ministère de la Transition écologique, favorise de nouvelles façons de concevoir, construire et gérer la ville durablement. C'est un projet d'aménagement qui intègre les enjeux et principes de la ville et des territoires durables.

Ce qui fait d'Éveil un éco-quartier :

## La proximité immédiate du centre bourg existant

La place de la Mairie, en plein cœur de Coudoux, est à 5 minutes à pied.

## Une priorité donnée aux modes de transport doux

Éveil est connecté aux pistes cyclables existantes. Les parkings sont regroupés afin de préserver une large zone sans voiture.

## L'exigence environnementale forte sur le bâti

Une architecture bioclimatique adaptée au climat méditerranéen, des performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur, des matériaux biosourcés.



## Une mixité sociale encouragée

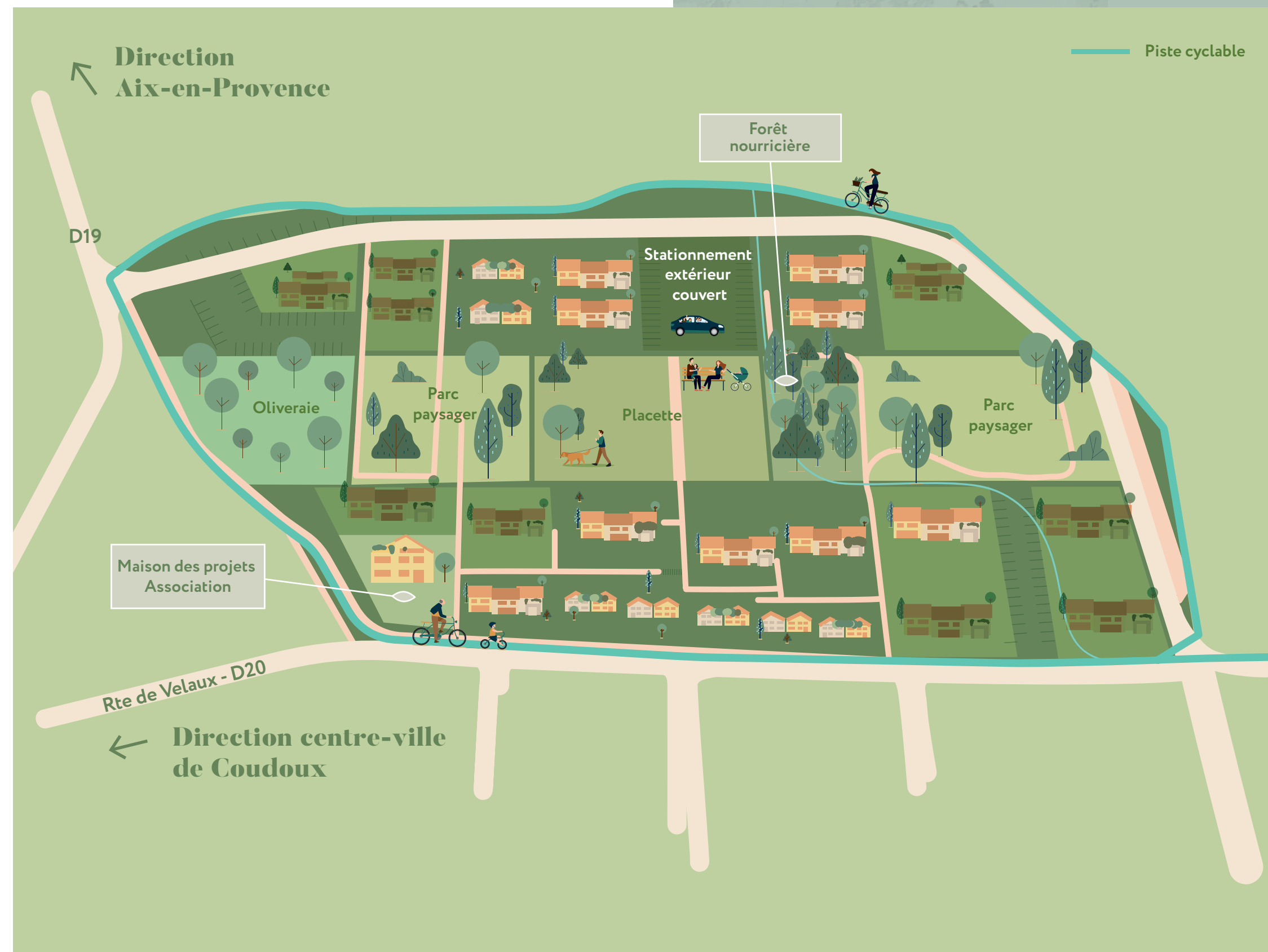
Sur l'ensemble des logements disponibles, 60% sont en accession libre et 40% sont des logements sociaux. Une « maison des projets et des associations » permet de créer du lien entre les habitants.

## Des actions pour préserver la biodiversité

Éveil, c'est aussi un grand parc central voué à devenir « le poumon vert » de Coudoux : Un lieu d'échanges, de partage, de loisirs.

Ce village durable implanté au cœur d'un parc naturel d'1,3 hectares, embrasse pleinement l'écosystème : les restanques, ces murets de pierre permettant de protéger le terrain face aux intempéries, sont conservées, ainsi que le canal de Marseille qui traverse à cet endroit.

De l'oliveraie initiale, 186 arbres sont conservés sur le terrain et 385 autres seront transplantés localement.





# La vie

VERT Coudoux

Une journée  
dans l'éco-quartier

Prendre le temps  
de respirer



Commencer ou terminer sa journée par un jogging dans le parc paysager protégé. S'offrir le luxe d'une marche en pleine nature au pied de chez soi.

## Aller au marché à vélo



Prendre le temps d'une promenade à vélo, remplir son panier de produits locaux et de saison: La vie en éco-quartier, c'est aussi réenchanter le quotidien de ces instants de plaisir et de joie.



## Un réveil avec vue



Vivre en Provence, entre les vignes et les oliviers, c'est la promesse d'un panorama d'exception au saut du lit. Se réveiller au milieu des platanes centenaires. Savourer le paysage dans les tons de vert et ocre.



## Goûter aux joies de la cueillette en famille

La forêt nourricière, c'est un jardin créé selon le modèle de la forêt naturelle et qui a la particularité d'être composé d'espèces utiles à l'homme. On y trouve des grands arbres fruitiers, des buissons à baies, des plantes aromatiques. L'occasion de promenades ludiques, récréatives, pédagogiques, pour les petits comme pour les grands.



## Vivre ensemble



Se retrouver entre voisins sur la place centrale, trait d'union entre le village, le parc et le nouveau quartier. Créer du lien, dans une ambiance sereine et bienveillante.

Le tri des déchets est déjà entré dans les mentalités. Dans l'éco-quartier, on va plus loin pour la planète : Une aire de compostage collective est mise en place et gérée par la commune.

## Adopter de nouveaux réflexes



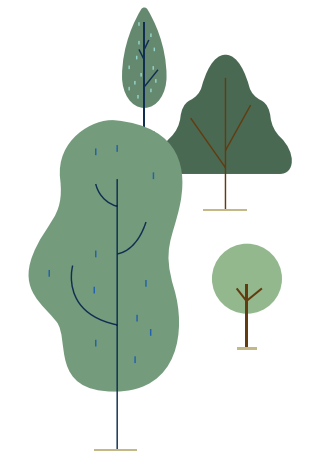


# Grand confort et faible consommation d'énergie

Les immeubles collectifs sont majoritairement disposés autour du Parc pour profiter des vues dégagées depuis des balcons et des loggias.  
Construits en partie avec des matériaux biosourcés, les appartements, du 2 au 4 pièces, répondent aux grands enjeux écologiques de demain, en visant la sobriété énergétique.

## L'architecture bioclimatique

Capter, stocker, distribuer et conserver la chaleur du soleil en hiver, grâce à une bonne orientation et une isolation optimisée. Occulter et minimiser la chaleur en été, notamment en encourageant la surventilation naturelle.



## Limitation du phénomène d'îlot de chaleur

- Plus de 50% des surfaces végétalisées
- Création d'espaces verts autour et entre les bâtiments
- Des revêtements clairs pour les façades et les chemins

## Conservation de la chaleur et la lumière en hiver

- Aucun salon exposé au Nord
- 68 % de logements bi-orientés
- Double orientation des séjours dès que possible
- Accès à la lumière naturelle y compris dans les parties communes (escaliers)

## Meilleure ventilation en été

- 20% de logements traversants
- Des ventilateurs au plafond pour les T2 mono-orientés
- Des protections solaires adaptées pour chaque orientation de façade





# Des maisons mitoyennes au style provençal assumé



Dans un souci de cohérence, les maisons 4 pièces de l'éco-quartier Éveil sont construites dans le même style que les maisons de ville que l'on trouve le long des petites rues escarpées du vieux Coudoux : Elles sont mitoyennes.

Installées sur des parcelles avec des jardins, elles forment un front urbain continu. Clôturées, elles permettent de jouir d'une certaine intimité.

Bâties sur deux niveaux, elles sont toutes dotées d'une toiture en pente revêtue de tuiles de terre cuite de provenance locale.





# Notre démarche

## environnementale



Outre la démarche Éco-quartier, Éveil vise deux qualifications supplémentaires attestant d'une conscience aigüe des enjeux écologiques de demain:

### Le label Quartier Méditerranéens niveau Bronze

La démarche Quartiers Durables Méditerranéens (QDM) est un outil pédagogique d'accompagnement et d'évaluation sur les aspects environnementaux, sociaux et économiques des projets.

Nous avons pris en compte huit critères QDM, de la gestion participative du projet à la sobriété énergétique en passant par la gestion des déchets et des eaux de pluie, la mixité sociale, et la préservation du site naturel, notamment.

### La certification HQE 6 étoiles pour l'ensemble des logements

NF Habitat Haute Qualité Environnementale (HQE) est la certification de référence dans le domaine du logement. Ce label offre une garantie en termes de :

- Qualité de vie
- Respect de l'environnement
- Performance économique
- Connectivité des logements
- Données carbone

# Une co-promotion

spirit

cdc habitat

Caisse des Dépôts  
GROUPE



SPIRIT IMMOBILIER conçoit, réalise et commercialise des programmes de logements dans le but d'accompagner l'évolution urbaine. Les résidences réalisées s'engagent dans le temps, avec une attention particulière accordée à l'architecture des bâtiments et à la qualité des constructions.

Cela permet de garantir confort et bon vivre aux habitants des logements pour de nombreuses années.

Consciente des enjeux liés à l'acquisition d'un logement neuf, SPIRIT IMMOBILIER s'attache à accompagner ses clients pour les conforter dans leur projet immobilier.

Avec plus de 530 000 logements locatifs sociaux intermédiaires et libres, CDC Habitat est un acteur majeur du logement en France. Présents dans toutes les régions et en Outre-mer, nos 10 000 collaborateurs œuvrent au quotidien pour répondre à vos demandes de logement et vous faciliter la vie.

A la fois constructeur et gestionnaire de logements, CDC Habitat est une filiale à 100% de la Caisse des Dépôts.





# Eveil

Coudoux



- École
- Crèche
- Mairie
- Pharmacie
- Commerce
- Arrêt de bus
- Parc
- Restaurant

spirit

cdc habitat



eveil-coudoux.fr  
04 87 93 10 10

SPIRIT IMMOBILIER SAS au capital de 400 000 euros - RCS Nanterre 435 369 277. CDC Habitat, Société Anonyme d'Économie Mixte à Directoire et Conseil de surveillance. Siège social 22 allée Ray Grassi 13008 Marseille. Capital social 2.303.301.600 € - RCS Paris 470 801 168. Crédits photos : Wallis, AdobeStock. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Illustrations : Views. Images non contractuelles à caractère d'ambiance. Conception : MARSATWORK. Septembre 2022.



LE TRI  
+ FACILE

BROCHURE





# Notre démarche environnementale



Outre la démarche Éco-quartier, Éveil vise deux qualifications supplémentaires attestant d'une conscience aigüe des enjeux écologiques de demain:

## Le label Quartier Méditerranéens niveau Bronze

La Démarche Quartiers Durables Méditerranéens (QDM) est un outil pédagogique d'accompagnement et d'évaluation sur les aspects environnementaux, sociaux et économiques des projets.

Nous avons pris en compte huit critères QDM, de la gestion participative du projet à la sobriété énergétique en passant par la gestion des déchets et des eaux de pluie, la mixité sociale, et la préservation du site naturel, notamment.

## La certification HQE 6 étoiles pour l'ensemble des logements

NF Habitat Haute Qualité Environnementale (HQE) est la certification de référence dans le domaine du logement. Ce label offre une garantie en termes de :

- Qualité de vie
- Respect de l'environnement
- Performance économique
- Connectivité des logements
- Données carbone

# Une co-promotion

spirit

cdc habitat

Caisse  
des Dépôts  
GROUPE



SPIRIT IMMOBILIER conçoit, réalise et commercialise des programmes de logements dans le but d'accompagner l'évolution urbaine. Les résidences réalisées s'engagent dans le temps, avec une attention particulière accordée à l'architecture des bâtiments et à la qualité des constructions.

Cela permet de garantir confort et bon vivre aux habitants des logements pour de nombreuses années.

Consciente des enjeux liés à l'acquisition d'un logement neuf, SPIRIT IMMOBILIER s'attache à accompagner ses clients pour les conforter dans leur projet immobilier.

Avec plus de 530 000 logements locatifs sociaux intermédiaires et libres, CDC Habitat est un acteur majeur du logement en France. Présents dans toutes les régions et en Outre-mer, nos 10 000 collaborateurs œuvrent au quotidien pour répondre à vos demandes de logement et vous faciliter la vie.

A la fois constructeur et gestionnaire de logements, CDC Habitat est une filiale à 100% de la Caisse des Dépôts.



# Une impression écologique



Le papier sur lequel est imprimé cette plaquette est fabriqué sans bois, selon un procédé innovant, et conçu à base d'amidon contenu dans les épiluchures de pommes de terre. Il est certifié ECF, FSC, et ISO 14001. Notre imprimeur est également certifié imprim'vert et s'engage en plus à utiliser uniquement des encres végétales et fait intervenir un organisme spécialisé pour recycler l'ensemble de ses déchets.