



Vert  
Eden

TOULOUSE

-  
31

UNE RÉFÉRENCE  
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



## ÉDITO

C'est à Toulouse, à seulement 15 min en voiture de l'hypercentre et à deux pas du parc de la Marcaisonne, que s'invite *Vert Eden*. Cette réalisation de qualité prend place dans un secteur en pleine métamorphose urbaine, entre ville et campagne : le faubourg Malepère. Celui-ci se prépare à accueillir des nouveaux logements, commerces de proximité et équipements publics. Il va opérer une transition douce entre Toulouse centre et les communes voisines de Saint-Orens-de-Gameville, Quint-Fonsegrives et Labège, tout en préservant les espaces naturels et paysagers qui distinguent ce site de 113 ha.

Particulièrement attractif, Malepère bénéficie d'un accès rapide à d'importants pôles d'emploi et sociétés d'envergure du sud-est toulousain (Enova, IoT Valley, Airbus, etc.). Privilège lui est aussi offert d'être situé dans le voisinage immédiat du quartier de Montaudran. Dans les années à venir, 2 stations de la 3<sup>e</sup> ligne de métro y verront le jour.

Avec *Vert Eden*, signé par les agences Groupe A et Syn Architectures, Les Nouveaux Constructeurs donnent vie à 3 ensembles immobiliers contemporains conjuguant habitats collectifs et maisons : *Sofia*, *Athéna* et *Noctua*.



Toulouse,  
douceur de vivre et  
dynamisme rayonnant,  
au diapason

À 100 km des Pyrénées et à moins de 2 h des stations de ski, il est une ville cultivée, festive, estudiantine, accueillante continuant invariablement à attirer chaque année, de nouveaux venus. Soyez les bienvenus à Toulouse ! 2 000 ans après sa fondation, la Ville rose figure invariablement dans le classement de tête des villes préférées des Français. Entreprises, actifs, familles sont séduits à l'unanimité par sa vitalité économique, son patrimoine architectural, son exceptionnelle situation géographique et la beauté naturelle de l'Occitanie.

Terre de musique et de fête, Toulouse a su préserver cette authenticité que lui envient de nombreuses grandes villes. Fleuron de l'aéronautique mondiale, elle est aussi une métropole particulièrement active et reconnue dans les domaines de l'innovation. Des instituts de recherche de renommée internationale l'ont choisie comme terre d'accueil : Onera, Laplace, Centre national d'études spatiales, Inserm, etc. Ce dynamisme ambiant est soutenu par une grande qualité de desserte : axes autoroutiers (A61, A62, A64 et A68), gare TGV, métro, tramway, bus, aéroport.



À l'horizon  
de votre vie ?  
Un quartier promis  
à un bel avenir !

C'est le quartier de Malepère, limitrophe de celui de Montaudran, qui accueille *Vert Eden*.

Parents de jeunes enfants ? Le groupe scolaire Georges-Mailhos est à seulement 500 m. Envie de fraîcheur quand l'envie vous en dit ? Vous avez la chance d'avoir l'espace naturel de la Marcaissonne pour voisin. Quelques courses à faire ? Le centre commercial de Saint-Orens, à 5 min en voiture, s'avère des plus pratiques au quotidien. Vous déplacer ? Rien de plus simple. Le périphérique toulousain est rapidement accessible. Les adeptes des transports en commun se félicitent, pour leur part, des nombreuses lignes de bus Tisséo qu'ils peuvent emprunter, ainsi que de la présence de la gare de Montaudran à 2,1 km.

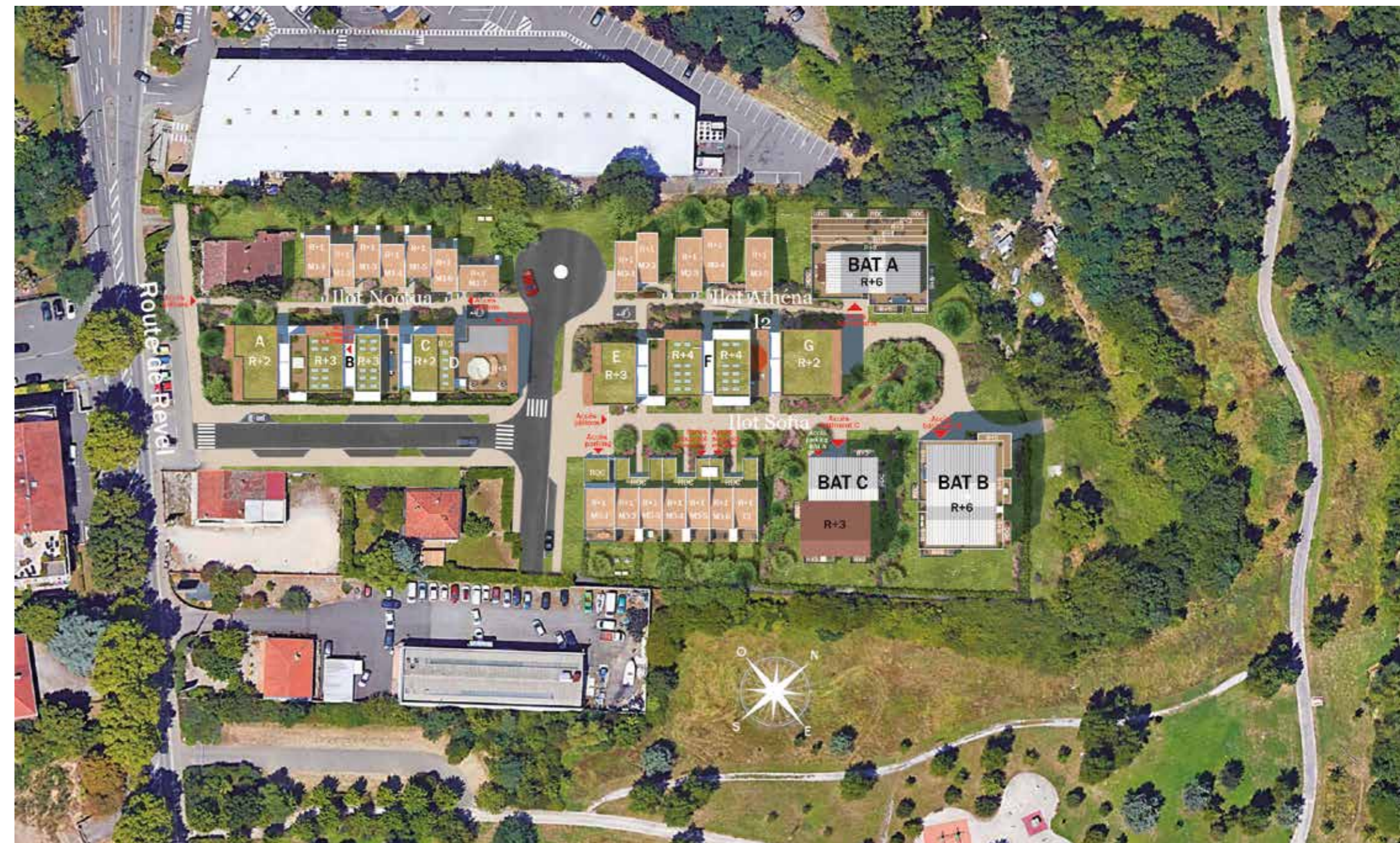
S'y ajoutent également les commerces, services, lieux culturels, équipements sportifs et de loisirs qui sont en train de voir le jour dans le quartier de Toulouse Aerospace à proximité. Sans oublier l'implantation d'Innovation Campus : un parc d'activités et de recherche dédié aux acteurs majeurs des filières Aéronautique, Espace et Systèmes embarqués. Ce pôle d'excellence à vocation internationale sera desservi, dès 2028\*, par 2 stations de la 3e ligne de métro (dont une à proximité de la gare de Montaudran).

\* Source : [toulouse-metropole.fr/projets/3e-ligne-de-metro](http://toulouse-metropole.fr/projets/3e-ligne-de-metro)



Quiétude sous  
le ciel toulousain

L'accès des véhicules à *Vert Eden* s'effectue par la route de Revel. Leur stationnement dans des parkings glissés sous les volumes de la réalisation permet une suppression complète de la voiture de l'ensemble du site. Des cheminements piétons assurent la desserte de chaque unité de logements collectifs, ainsi que des villas. Du côté des résidences, les amateurs de mobilité douce apprécient la présence de nombreux locaux dédiés aux vélos au rez-de-chaussée.







À la confluence  
de la tradition  
et de la modernité

Les différentes unités résidentielles de *Vert Eden* présentent un traitement architectural soigné et harmonieux. Leur écriture sobre fait le lien entre tradition toulousaine et inspiration contemporaine. Leurs façades sont rythmées par un jeu de 2 enduits (gris clair ou blanc pour les fonds de loggias, avec blanc en rappel pour les murs extérieurs), associé à des séquences en parement de briques de teinte naturelle. Réalisés en métal, les garde-corps des prolongements extérieurs ajoutent une touche de légèreté à l'ensemble.

Les appartements de ces résidences sont déclinés du 2 au 4 pièces. Ils tirent avantage de multiples vues et orientations.



## Agréable vie de Famille

Les villas 3 et 4 pièces de *Vert Eden*, habillées d'enduit blanc et coiffées d'une toiture en tuiles, opèrent une transition douce avec les constructions alentour. Orientées vers les nombreux espaces verts du projet, elles bénéficient d'un environnement ressourçant, mais aussi d'une grande intimité. Leur configuration traversante leur permet d'être baignées de lumière naturelle, quelle que soit la saison. Chacune dispose, sur l'avant, d'un jardin d'accueil.

Sur l'arrière, place est faite à la vie privée. La terrasse aménagée, ombragée par une pergola en bois, borde un plaisant jardin privatif, se développant dans la confidentialité de haies vives. Envie de petit-déjeuner en famille au grand air ou de recevoir des amis au clair de lune ? Vous n'avez qu'un pas à faire pour profiter, de nombreux mois de l'année, du beau temps de l'Occitanie







Un univers ourlé  
de vent

Le parti pris d'implantation des différentes constructions de *Vert Eden* a été étudié dans le but de créer des continuités écologiques au cœur du projet, et de faire ainsi écho au parc de la Marcaisonne. Privilégiant les déambulations piétonnes, les cœurs d'îlot du projet sont de véritables espaces de tranquillité, de détente et de loisir, où le végétal règne en maître.



## La nature en invitée permanente

Au cœur de *Vert Eden*, les cheminements piétons serpentent dans un cadre verdoyant et empreint de calme. Les espaces verts du projet ont fait l'objet d'une réflexion paysagère très soignée. Contribuant à embellir le cadre, celle-ci participe aussi à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain et à favoriser la biodiversité naturelle.

La palette végétale joue habilement des hauteurs, des floraisons et des couleurs de feuillage au fil des saisons. Elle mêle lilas de Perse et des Indes, aubépines, amandiers, arbousiers, charmes-houblons, mais aussi plantes vivaces et graminées, haies champêtres et massifs arbustifs. Certains privilégiés ont aussi la faveur de bénéficier, depuis leur logement, d'une vue sur le parc de la Marcaissonne. Cette connexion perpétuelle avec la nature fait de *Vert Eden* une adresse très agréable à vivre au quotidien.







## Le soleil a rendez-vous en terrasse

Vous êtes en quête d'un logement différent des autres ? *Vert Eden* compte des appartements prolongés par de superbes terrasses.

Prenez donc un peu de hauteur pour vous rapprocher de l'art de vivre. Le dernier niveau de certaines des unités résidentielles offre son intimité à ces « pièces » de plein air, en communion avec le ciel. Ce sont des espaces de prédilection pour se détendre en solo ou en famille, profiter entre amis des plaisirs de l'extérieur.

Que rêver de plus agréable que ce belvédère ouvrant votre horizon par le biais des perspectives qui se livrent à la ronde.



Des prestations  
soignées au service de  
l'élégance intérieure

*Vert Eden* propose des appartements du 2 au 4 pièces, ainsi que des maisons 3 et 4 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie. En complément aux espaces verts animant les cœurs d'îlot, chaque logement bénéficie d'au moins un prolongement extérieur privatif : jardin individuel, balcon, loggia, terrasse.







## Des prestations de qualité

### Sécurité :

- Accès du hall commandé par digicode et contrôle d'accès de type intratone
- Porte de parking et portail télécommandés par émetteur
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points horizontaux AZP\*
- Système Vigik
- Parking en sous-sol

### Parties communes

- Halle décoré par l'architecte
- Jardin commun paysager
- Arbres remarquables conservés



### Confort et maîtrise de vos consommations

- Isolation thermique renforcée : Objectifs thermiques RT 2012 - 10 % E2C0 sur les intermédiaire et E2C1 sur les collectifs et villas (objectifs bas carbone)
- Certification de l'ensemble de l'opération NF Habitat HQE
- Chauffage individuel au gaz sur les collectifs et intermédiaires
- Panneaux photovoltaïques sur les intermédiaires
- Pompes à chaleur sur les maisons
- Thermostat d'ambiance

*Participation de nombreux bureaux d'études dans toutes les phases du projet avec, pour ligne de conduite, le respect de la faune et de la flore locales.*



### Décoration

- Carrelage grès émaillé 45x45 dans le séjour et dans les pièces humides
- Revêtement stratifié dans les chambres
- Placards équipés
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles de bains
- Faïences agrémentées d'un listel dans les salles de bains
- Prise téléphone / internet / télévision dans le séjour et la chambre principale
- Chape isophonique



## Exemples de réalisations dans la région Toulousaine



Le Domaine des Cyprès - Colomiers  
Architecte : Hervé Saintis



Les Jardins du Golf - Toulouse  
Architecte : Ryckwaert



Magellan - Toulouse  
Architecte : Sutter - Taillander



## Un promoteur important de l'immobilier

### Une présence européenne

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité. Depuis 2006, Les Nouveaux Constructeurs est cotée en bourse sur Euronext Paris.

### Des équipes implantées localement

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour

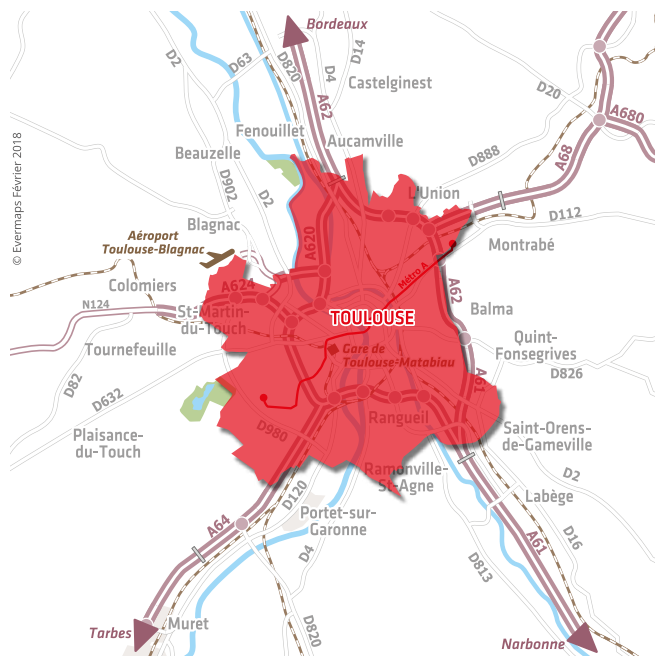
réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

### Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie. Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.





## Accès\*

### EN VOITURE

- Depuis A61, sortie n° 18 « Montaudran »
- Accès à l'A61 à 550 m (en connexion rapide avec l'A620 et l'A68)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Montaudran-La Rivière » à moins de 100 m - ligne L7 reliant « Parc Alalouf » en 6 min (à 800 m de la gare de Toulouse-Montaudran) ou « Esquirol » en 26 min (à 450 m de la place du Capitole)
- Arrêt « Saint-Louis » à 600 m - lignes 78 et 80 desservant la station « Rangueil » de la ligne B du métro en 16 min

#### SNCF

- Gare TER de Toulouse-Montaudran à 2,1 km desservant la gare TER/TGV de Toulouse-Matabiau en 5 min
- Gare de Toulouse-Matabiau à 8,6 km reliant Paris-Montparnasse en 4 h 20 environ

#### MÉTRO

- Station « Rangueil » de la ligne B à 5,5 km menant à « Capitole » en 16 min

#### AVION

- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 16,7 km via l'A61

\* Temps indicatifs - sources : google.fr/maps, tisseo.fr, oui.sncf



Vert  
Eden