



Le Clos des
Acacias

— MARSEILLE 13^e —



Édito

Pour offrir aux familles une vie pratique et agréable, teintée d'une atmosphère villageoise, *Le Clos des Acacias* vous accueille à proximité immédiate du bourg de Saint-Jérôme. Les étudiants et les actifs plébiscitent aussi cette localisation offrant un accès rapide au campus universitaire Saint-Jérôme, ainsi qu'à la technopôle de Château-Gombert, premier pôle français de recherche en mécanique-énergétique après Paris.



Marseille

Le bonheur couleur azur

Fière de son histoire, offrant au regard ses monuments tels que Notre-Dame de la Garde, la Canebière, le Vieux-Port, le quartier de L'Estaque et plus récemment le MUCEM, la cité phocéenne se tourne vers l'avenir. Bénéficiant d'une économie en pleine croissance, soutenue par 11 pôles de compétitivité et près de 350 000 emplois, la 2e métropole française cultive un esprit d'entreprise égal à sa douceur de vivre.

À 12 km du Vieux-Port accessible en 15 min via le métro 1, le 13e arrondissement se niche sur les premiers contreforts du verdoyant massif de l'Étoile, si cher à Marcel Pagnol. Il déroule de beaux panoramas jusqu'à la Grande Bleue. Ayant tourné la page de son passé maraîcher, ce secteur de Marseille a su évoluer en préservant son authenticité.

Multi-facettes, il est composé de 11 quartiers, parmi lesquels le quartier de Saint-Jérôme. Animé d'une palette complète de petits commerces et de services, ce bourg se distingue par son église éponyme participant au cachet de la place Pélabon. Attaché à l'épanouissement des jeunes, il affiche sa vocation universitaire en accueillant le campus scientifique Saint-Jérôme. Il forme près de 2 600 étudiants et compte, aux côtés de la faculté, école d'ingénieurs et laboratoires de recherche de renommée internationale.

Ponctué de parcs (du Ginestet, Athéna, Saint-Théodore...), le 13e arrondissement propose aussi, aux petits comme aux grands, des bulles de nature pour se détendre, s'amuser, faire un jogging...



Une adresse connectée,
une vraie vie de quartier !

À 20 min en voiture des plages, *Le Clos des Acacias* vous ouvrent leurs portes à deux pas du cœur du bourg de Saint-Jérôme et de la place Pélabon. Commerces (boulangerie, primeur, poissonnerie...), services (coiffeur, banque, médecin...) et supermarchés vous accueillent juste à côté de chez vous. L'offre scolaire joue la carte de la proximité : crèche Rose Le Clos, écoles maternelle Saint-Jérôme Place et élémentaire Rose Place, collège Stéphane-Mallarmé, lycée Denis-Diderot et institut privé Sévigné (de la maternelle au lycée) sont à moins de 1,3 km. Avec le campus universitaire de Saint-Jérôme à 1,4 km, vos enfants peuvent même poursuivre leurs études supérieures sans devoir s'éloigner.

Actifs ? Le technopôle de Château-Gombert (premier pôle français de recherche en mécanique-énergétique après Paris) est à 7 min en voiture, le métro M1 à 800 m et l'accès à la rocade L2 à 1 km. Sportifs ? Outre le gymnase La Rose Fuveau à 450 m, vous êtes au stade Malpassé ou à la piscine Frais Vallon en quelques minutes de vélo.

Envie de sortir ? À peine 10 min en voiture et vous êtes au ZEF (scène nationale de Marseille) ou au Dôme (salle de concert). Besoin de nature ? Direction le parc du Ginestet à 1,1 km ou celui de Font Obscure quelques centaines de mètres plus loin.

Une résidence contemporaine intimiste

Rue Lazare-Barielle, un bel alignement de grands arbres vous annonce votre arrivée au seuil du *Clos des Acacias* : une copropriété à taille humaine de 26 appartements conçue par l'agence Des I.D Architecture. Le projet comprend 2 bâtiments décalés en plan comme en hauteur, épousant la topographie naturelle de la parcelle. Il accueille 3 étages de logements complétés de combles aménagés formant les niveaux supérieurs de spacieux duplex.

Travaillée sur un rythme vertical dominant, la façade de la résidence s'harmonise avec la trame historique du noyau villageois tout proche. Habillée d'enduits blanc et gris, elle est habilement divisée en 5 séquences architecturales à l'identité propre, semblables à 5 maisons de ville accolées. Loggias intimistes, terrasses plus ouvertes, façades percées de simples fenêtres, mais aussi fins piliers en béton assurant une protection solaire et visuelle, apportent de la diversité dans la lecture de la résidence.

Jouant de discrétion, ce parti architectural contemporain s'intègre parfaitement dans son environnement immédiat.





Des jardins qui se vivent en
toute saison

À l'avant comme à l'arrière, *Le Clos des Acacias* bénéficie d'une belle surface d'espaces verts venant parfaire l'esthétique du cadre de vie et apporter de la fraîcheur en période estivale.

Au calme du coeur d'îlot, les jardins individuels arborés offrent des occasions de se rencontrer entre voisins aux beaux jours. Ici, en ville, règnent un parfum bucolique, une ambiance joyeuse et une atmosphère d'harmonie propice à la convivialité entre les générations.

Quiétude en version plein ciel

À tous les niveaux, les intérieurs du *Clos des Acacias* s'ouvrent sur un espace privatif extérieur tel qu'un jardin ou une loggia depuis laquelle contempler les alentours ou les aménagements paysagers de la copropriété. Les amateurs d'appartements atypiques se plairont à élire domicile au dernier étage de la résidence.

À l'étage supérieur de leur duplex les attend une terrasse tropézienne. Abritée du vent, c'est une appréciable « pièce » de plein air dissimulée dans le volume de la toiture permettant de profiter d'un coin de ciel bleu dans la plus stricte intimité.

Faveur en plus pour ces occupants de la façade sud jouissant d'un ensoleillement optimal : les vues dégagées offertes par l'esplanade du boulo-drome située face à la réalisation.





Des prestations soignées
au service du raffinement
intérieur

La palette des intérieurs du *Clos des Acacias* s'étend du 2 au 5 pièces duplex. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, se déclinent tous en simplex ou en duplex. 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. La plupart des logements bénéficient d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, loggia, terrasse.

Nombreux sont également les appartements à profiter d'une double voire triple orientation, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de points de vue variés et très appréciables sur les alentours



La sérénité comme maître mot

Afin d'offrir une parfaite tranquillité à ses futurs habitants, le périmètre du *Clos des Acacias* est entièrement clôturé et doté d'accès sécurisés. La rue Lazare-Barielle dessert le hall de la résidence.

Un accès au parking est prévu en partie haute du terrain, depuis cette même voie. Un porche se glissant sous le volume de la réalisation mène aux stationnements en sous-sol, intégrant également des emplacements pour les deux-roues motorisés, et aux places extérieures, généreusement paysagées par l'entremise de grands arbres. Les automobilistes empruntent les rues Lazare-Barielle et Victor-Leydet pour rejoindre les artères principales du quartier.

La ruelle de la montée de la place Pélabon propose aux piétons un raccourci très pratique pour regagner *Le Clos des Acacias*.



Des prestations de qualité

Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Porte de parking télécommandé

Décoration

- Revêtement sol carrelage 45 x 45
- Salle de bains décorée de faïence sur le pourtour de la baignoire et de la douche
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains
- Finition peinture lisse
- Prise Multimédia dans le séjour
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs
- Local vélo



Exemples de réalisations à Marseille et en Provence



154 rue Breteuil - Marseille 6^e



Le Domaine des Grands Cèdres - Marseille 10^e



Le Domaine des Cyprès - Allauch Les Tourres



Un promoteur important de l'immobilier

50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m² de bureaux.

UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.
** BEE : Bâtiment Énergie Environnement – Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



Accès*

En voiture

- Le Clos des Acacias est situé à 12 km du Vieux-Port via l'A507 / rocade L2
- Depuis l'A7, sortie n° 34 « Sainte-Marthe »
- Accès à l'A507 / rocade L2 à 1 km (en connexion rapide avec l'A7)

En transport en commun

Bus

- Arrêt « Saint-Jérôme Pélabon » à 130 m – ligne 37 desservant la station « Malpassé » du M1 en 5 min
- Arrêt « La Grave – La Rose » à 750 m – lignes 2, 4, 4B, 27, 42, 42T, 142, 143, 144 et 145

Métro

- Station « Frais Vallon » de la ligne 1 du métro à 800 m à pied reliant Marseille-Saint-Charles en 15 min env., le Vieux-Port en 23 min
- Station « La Rose » de la ligne 1 du métro à 1 km à pied

SNCF

- Gare TER/TGV de Marseille-Saint-Charles à 5,3 km rejoignant Paris-Gare-de-Lyon en 3 h 18 env.

Avion

- Aéroport de Marseille-Provence à 26,2 km via l'A7

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, rtm.fr, sciences.univ-amu.fr, marseille.fr

