





# LA VILLE ET LE QUARTIER



Golf international



Centre historique



Plage de Rochebrune



Rives de l'Hérault



## AGDE, ENSOLEILLEZ VOTRE QUALITÉ DE VIE, LES PIEDS DANS LA MÉDITERRANÉE !

À 55 km de Montpellier et à 25 km de Béziers, soyez les bienvenus en pays d'Agde !  
Jouissant d'une situation privilégiée en bord de Méditerranée, là où l'Hérault rencontre le canal du Midi, votre nouvelle destination de vie se veut naturellement exceptionnelle.

Station balnéaire phare déroulant 14 km de plages, paradis du nautisme proposant un large choix de loisirs (planche à voile, kitesurf...), Agde est aussi une ville active à l'année, idéale pour s'épanouir en famille comme en témoigne sa carte scolaire complète jusqu'au lycée. Culturellement dynamique, cette commune prisée a également le sport dans la peau : son golf et son centre de tennis internationaux participent à sa réputation.

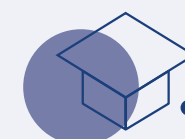
Gare SNCF, proximité des autoroutes et de l'aéroport international de Béziers contribuent à l'attractivité agathoise et permettent aux actifs de profiter des opportunités d'un territoire dynamique.

## UNE ADRESSE FACILE À VIVRE, À QUELQUES MINUTES DE LA PLAGE DE ROCHELONGUE

Au sud du centre-ville, dans le quartier des Cayrets, bercé par l'Hérault où il est agréable de se promener, *Le Saphir* vous invite à profiter de la douceur de vivre agathoise... Tout en mettant à votre disposition d'indéniables avantages pratiques ! Vous pouvez compter sur un centre commercial avec hypermarché, voisin simplifiant les courses, de nombreux services et professionnels de santé autour de vous, ainsi que crèches, écoles, collège et lycée dans un rayon de 1,3 km. De quoi gagner un temps précieux pour vos loisirs !

Direction la plage de Rochelongue à 11 minutes à vélo, cap sur les stations du Grau ou du Cap d'Agde à quelques minutes en voiture et savourez la délicieuse impression d'être en vacances en toute saison !

### À PROXIMITÉ !\*



- Crèche Lucie Mathieu à 700 m
- Écoles maternelle et élémentaire à 6 min en voiture
- Collège et lycée à moins de 5 min à vélo



- Centre commercial Espace Grand Cap avec hypermarché et drive à 750 m
- Marché dominical, commerces et centre historique à 6 min en voiture



- Cinéma Le Travelling à 4 min en voiture
- École de musique à 7 min en voiture
- Musée de l'Éphèbe et d'archéologie sous-marine à 8 min en voiture



- Palais des sports à 5 min à vélo
- Centre aquatique et spa et golf international 27 trous à 7 min en voiture
- Casino et palais des Congrès à 7 min en voiture
- Centre international de tennis à 8 min en voiture



- Plage de Rochelongue à 11 min à vélo ou à 8 min en voiture
- Port de plaisance du Cap d'Agde à 11 min en voiture
- Réserve naturelle du Bagnas à 8 min en voiture

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps



# LA RÉSIDENCE





## UNE ÉLÉGANTE ARCHITECTURE AU RYTHME CONTEMPORAIN

Se dessinant sur trois uniques niveaux, *Le Saphir* est une réalisation à dimension humaine accueillant 48 appartements. Signée par l'agence Archigroup Grand Sud, son écriture contemporaine s'intègre harmonieusement à son environnement, avec un juste dosage architectural de briques de couleur claire, mais aussi d'enduits blanc cassé et ocre. Rue du Saphir, un soubassement en pierre de parement confère ses lettres de noblesse à ce nouvel espace résidentiel sous le signe du bien-être.

Le volume de ce bâtiment aux lignes pures est appuyé par des garde-corps maçonnés ou en verre opale assortis à la tonalité des façades, ainsi que par des menuiseries grises ajoutant à son style raffiné et intemporel.

Au deuxième étage des façades sud-est et sud-ouest, des pergolas métalliques apportent un ombrage bienvenu aux balcons qu'elles coiffent. *Le Saphir* s'impose comme une adresse de choix pour vivre à l'année ou séjourner quand bon vous semble !

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Architecture  
contemporaine



Terrasse partagée de 40m<sup>2</sup>  
et salle commune



Matériaux  
de qualité



# L'INTÉRIEUR







## UNE CONCEPTION SOIGNÉE AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs de la résidence *Le Saphir* s'étend du 2 au 3 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.

La plupart des logements bénéficient d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, loggia ou balcon. Les logements 3 pièces jouissent pour certains d'une double orientation apportant ventilation naturelle et luminosité maximale en toute saison.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points
- Parkings au rez-de-chaussée et en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseur sécurisé pour l'accès sous-sol

### DÉCORATION

- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs
- Revêtement sol dur dans toutes les pièces/Grès émaillé ou cérame

### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

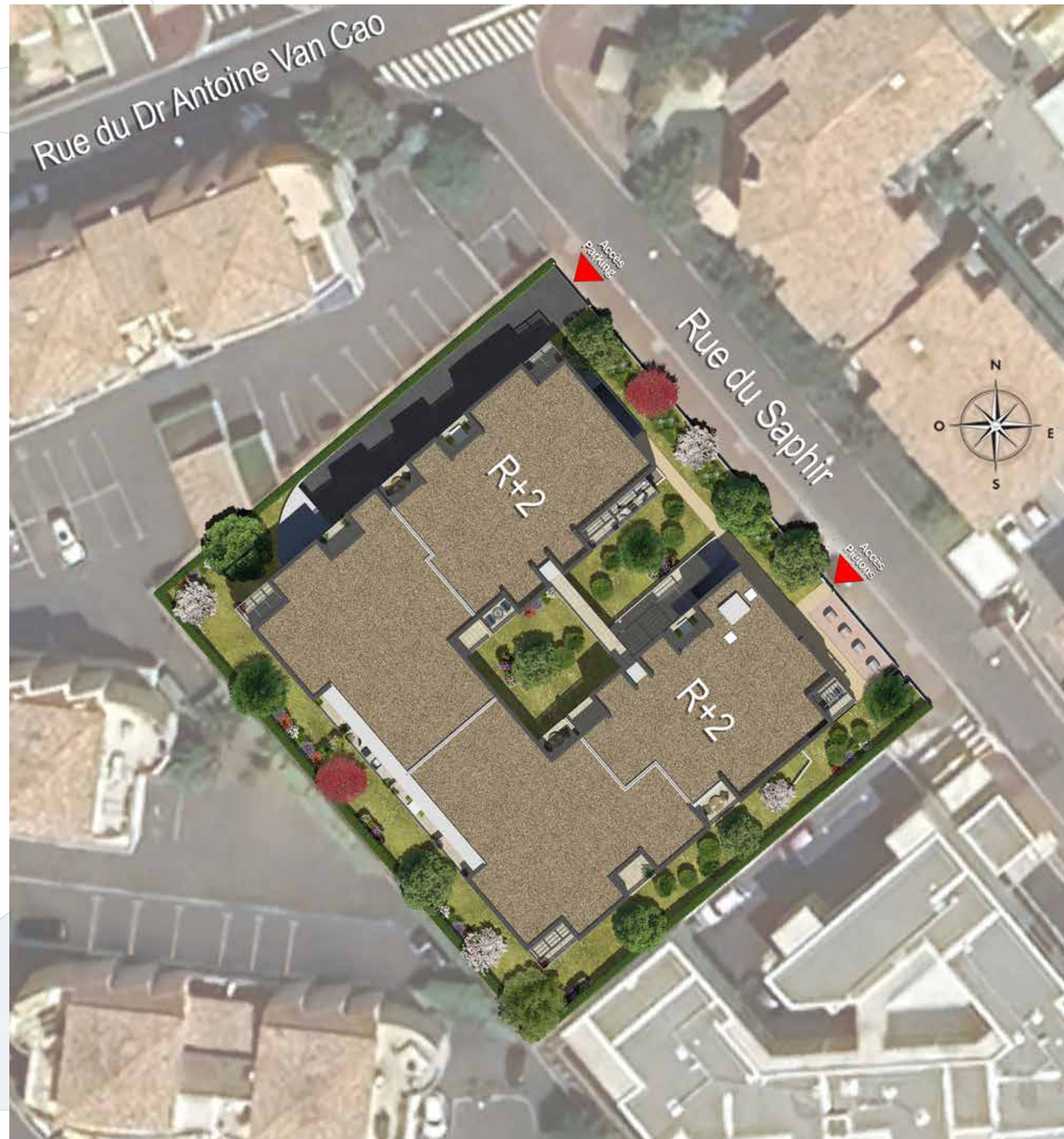
- Occultation de toutes les baies séjour, chambres et cuisine (pas de VR dans les SDB)
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

### PARTIES COMMUNES

- Décoration du hall d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Salle commune de 49 m<sup>2</sup> à la disposition des résidents
- Terrasse partagée de 40 m<sup>2</sup>
- Locaux vélos







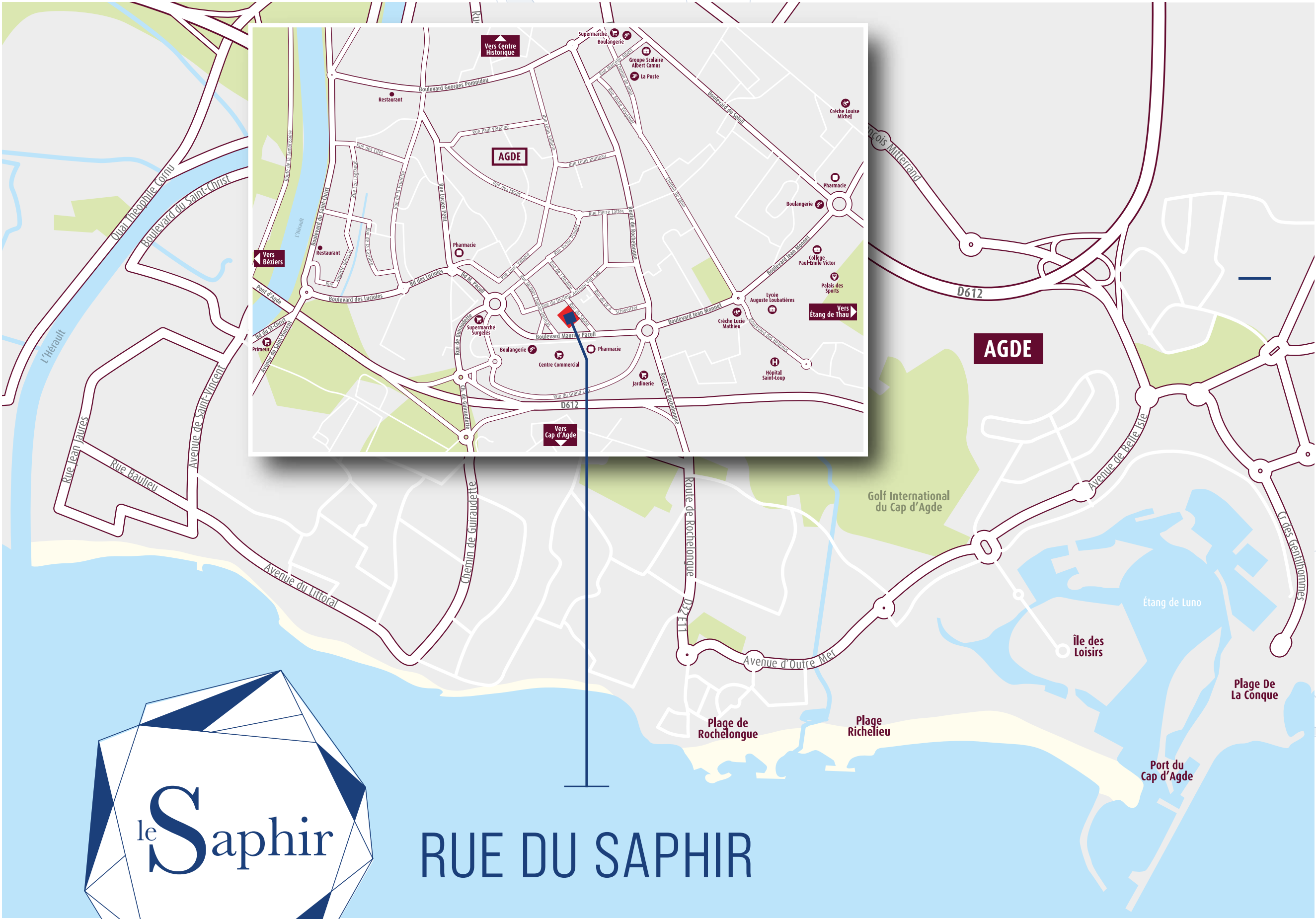
## PROMESSE DE TRANQUILLITÉ EN RÉSIDENCE

L'accès des véhicules et des piétons à la résidence s'effectue par la rue du Saphir. Cette voie distribue les places de stationnement en rez-de-chaussée, ainsi que la rampe menant au parking en sous-sol. Entièrement clôturée sur son périmètre et dotée d'accès sécurisés, *Le Saphir* offre à ses habitants un quotidien empreint de sérénité. Des locaux dédiés aux vélos et poussettes invitent les occupants à privilégier les mobilités douces.

Jouissant d'une ceinture verte, la réalisation est soulignée d'aménagements paysagés et de jardins privatifs sublimant le cadre de vie. Privilège en plus pour les habitants du *Saphir* : ils profitent d'une terrasse commune au premier étage de la façade intérieure. Un espace de convivialité et de rencontre entre voisins !



# LES ACCÈS



*\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, capdagde.com, ville-agde.fr, capbus.fr*



## EN TRANSPORT EN COMMUN

### BUS

- Arrêt « Jean Monnet » – lignes 2 (Vias Ardallion <=> Grau d'Agde) et 3 (Agde Gare SNCF <=> Vieux Port) desservant notamment la gare d'Agde en 18 min

### SNCF

- Gare d'Agde à 7 min en voiture reliant les gares de Montpellier Saint-Roch en 34 min, de Toulouse Matabiau en 1 h 50, de Lyon Part-Dieu en 3 h ou de Paris Gare de Lyon en 4 h 01



## EN VOITURE

- *Le Saphir* est accessible depuis l'A9, sortie n°34 « Pézenas – Agde – Vias – Bessan » ou depuis l'A75, sortie n°60 « Agde – Bessan – Florensac »
- Accès à l'A9 à 12,4 km et à l'A75 à 18,3 km



## EN AVION

- Aéroport de Béziers Cap d'Agde à 11,3 km
- Aéroport de Montpellier Méditerranée à 66,1 km via l'A9 et l'A709



# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### PLUS DE 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 m<sup>2</sup> 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 en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+\*\*, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. 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 plus de 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

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS L'HÉRAULT



Carré Rimbaud à Montpellier  
Architecte : Agence Pascal Thibault



Folie Divine - Montpellier  
Architecte : Farshid Moussavi



Le Jardin des Beaux Arts - Montpellier  
Architecte : Antoine Soler



Domaine des Hirondelles - Montpellier  
Architecte : Serrado Architecture



# LNC.FR

**0 805 405 485**

**Service & appel  
gratuits**