

ALTITUDE C

JEUNES ACTIFS

TOULOUSE ▫ 31

# LA VILLE ET LE QUARTIER



Place du Capitole



Canal du Midi



La Garonne

## Toulouse, un avenir radieux et un art de vivre passionnant

En conciliant dynamisme économique et douceur de vivre méridionale, Toulouse cultive une identité unique. Son patrimoine historique, reconnaissable à ses façades de briques aux teintes rosées, confère à la ville une atmosphère chaleureuse et lumineuse, sublimée par un climat doux et ensoleillé toute l'année.

Rayonnante, Toulouse l'est aussi pour son sens de l'innovation. Elle s'impose comme une référence européenne dans les domaines de l'aéronautique et du spatial, notamment grâce à la présence d'Airbus. Cette vitalité attire étudiants, actifs et familles, séduits tant par les opportunités professionnelles que par le cadre de vie. La capitale d'Occitanie offre en effet une nature bien présente, au sein des parcs, des jardins ou le long de la Garonne et du Canal du Midi. L'offre culturelle et sportive, riche et variée, s'accompagne d'un tissu commerçant dense et d'infrastructures modernes qui facilitent la vie de tous les jours.

L'essor toulousain s'illustre également par ses aménagements urbains, tels que celui du Grand Matabiau. Ce projet d'envergure transforme le quartier de la gare de Toulouse-Matabiau en un pôle d'affaires et de mobilités majeur, incluant le TGV et la future troisième ligne de métro.

## Un emplacement stratégique, face au métro et proche de toutes les commodités

La résidence *Altitude C* s'inscrit dans un environnement en pleine métamorphose, notamment grâce au développement du projet du Grand Matabiau - Quai d'Oc et à l'arrivée, fin 2028, de la ligne 3 du métro.

C'est justement au pied de la future station « Toulouse-Lautrec » que cette nouvelle réalisation s'installe. Outre cet atout majeur qu'est le métro, elle bénéficie en plus de la proximité immédiate des commerces et services, dont deux supermarchés, une boulangerie, un primeur et une épicerie. Les établissements scolaires sont également présents, avec une école élémentaire et un lycée, tous deux accessibles à pied. Enfin, l'adresse est connectée au pôle Airbus grâce à la future ligne 3 et au campus de l'Université Paul Sabatier via une ligne de bus à deux pas. *Altitude C* est ainsi un choix idéal pour devenir propriétaire dans un cadre de vie animé et pratique, ou pour réaliser un investissement sûr dans un quartier prisé des jeunes actifs.

### À proximité !\*



- École élémentaire La Maourine à 550 m
- École maternelle Marie et Pierre Curie à 800 m
- Collège Henri de Toulouse-Lautrec à 1,3 km
- Lycée général et technologique Henri de Toulouse-Lautrec à 290 m



- Supermarchés, boulangerie et primeur dans un rayon de 250 m
- Pharmacie à 500 m
- Centre de Santé des Minimes à 700 m



- Les Jardins du Muséum et Parc de la Maourine à 750 m
- Bords du Canal du Midi à 5 min à vélo



- Piscine Toulouse Lautrec à 750 m
- Stade et gymnase Toulouse Lautrec à 6 min à vélo
- Centre culturel et théâtre des Mazades à 950 m



- **Station de métro « Toulouse-Lautrec » au pied de la résidence**
- Arrêt de bus « Cordeau » (lignes 27 et 41) à 75 m
- Arrêt de bus « Lycée Toulouse-Lautrec » (lignes 59 et 60) à 210 m

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

# LA RÉSIDENCE



## Une architecture contemporaine signe le renouveau de tout un quartier

*Altitude C* marque l'angle des rues Marie-Claire de Catellan et Pierre Cazeneuve par son bâtiment d'allure contemporaine, qui s'érige fièrement au pied du métro.

La composition de la façade évoque l'assemblage de deux volumes de 8 et 9 étages, unis par une large faille centrale bâtie en retrait. Aux deux premiers niveaux, elle libère une percée visuelle permettant d'apprécier le cœur d'îlot.

Avec soin, les architectes Bellouard, Montlaur & Balducci ont dessiné trois séquences principales. Tout d'abord, un socle largement vitré offre une transparence vers l'esplanade du métro et les espaces verts de la résidence. Le corps du bâtiment est ensuite rythmé par un jeu de balcons filants qui profitent aux appartements, tandis que le dernier étage opère un retrait de la façade et vient couronner les deux volumes.

La sobriété dans le choix des matériaux conforte le caractère contemporain de l'architecture. L'ensemble du bâtiment est conçu en béton brut teinté dans la masse, de couleur blanc cassé, accompagné de menuiseries et de volets roulants de teinte ivoire. Des joints creux en trames verticales et horizontales structurent les façades en créant un jeu d'ombres et de matières. Enfin, les garde-corps ton blanc/beige aux motifs carrés aléatoires ajoutent un élégant effet de dentelle.

### Les éléments forts à retenir



33 appartements neufs  
en accession du 2 au 4 pièces



Balcon ou terrasse pour tous  
les logements en accession



44 appartements du studio  
au 2 pièces pour jeunes actifs

# ESPACES EXTÉRIEURS



## Un écrin verdoyant qui apporte une agréable note naturelle en ville

Confié aux soins du paysagiste ComplémentTerre, un cœur d'îlot réserve quiétude et bien-être au sein de la résidence. Les espaces verts sont engazonnés et plantés d'arbres aux essences variées pour dévoiler des paysages riches et colorés. Deux tilleuls s'élèvent majestueusement aux côtés de goyaviers du Brésil et de poiriers asiatiques composant un petit verger. Au centre, un bosquet d'érables est complété par un frêne et un alisier qui prodiguent une ombre rafraîchissante à la belle saison et des couleurs chatoyantes l'automne venu. Dans son prolongement, une noue paysagère est agrémentée d'arbres supplémentaires, dont des oliviers de Bohême et des saules des vanniers, favorisant la biodiversité ainsi qu'une meilleure infiltration des eaux de pluie dans les sols. Deux bacs de compostage y sont également installés pour l'usage des résidents.

Afin de profiter pleinement de ce havre de nature, des cheminements piétons invitent à parcourir les lieux, à apprécier l'ambiance apaisée et s'offrir un moment de détente.

### Les éléments forts à retenir



Au pied du futur métro



Cœur d'îlot arboré  
avec 33 arbres plantés



Parking en sous-sol  
et locaux pour les vélos



Résidence close  
et sécurisée

# L'INTÉRIEUR



Plan non contractuel à caractère d'ambiance

## Des appartements pour vivre confortablement ou investir en toute sérénité

*Altitude C* accueille une résidence pour jeunes actifs, totalisant 44 logements disponibles en studios ou en 2 pièces et spécialement pensés pour répondre à leurs besoins.

Ils sont donc meublés, fonctionnels et soigneusement agencés afin de tirer le meilleur parti de chaque mètre carré. L'organisation de la résidence ainsi que la location des logements sont prises en charge par un gestionnaire, assurant un investissement sûr et rentable grâce à des loyers mensuels garantis.

Côté accession, 33 appartements neufs sont déclinés du 2 au 4 pièces. Naturellement lumineux, certains sont traversants et la plupart profitent d'une double exposition, gage d'un ensoleillement optimal tout au long de la journée. Tous se prolongent à l'extérieur, sur une terrasse ou sur un balcon, pour certains d'angle. Au dernier étage, deux appartements de 4 pièces séduisent par leur surface généreuse, leur vaste terrasse et leurs vues imprenables sur la ville.

Outre les orientations étudiées et le choix des prestations de qualité, chaque appartement bénéficie d'une excellente isolation pour des économies d'énergie et un confort absolu.

## 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 A2P\*
- Parking 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 / Pour les logements jeunes actifs : finition gouttelette au plafond
- Revêtement de sol en carrelage dans toutes les pièces / Pour les logements jeunes actifs : revêtement de sol souple

### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies
- 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
- Locaux vélos/poussettes

# LE PLAN DE MASSE

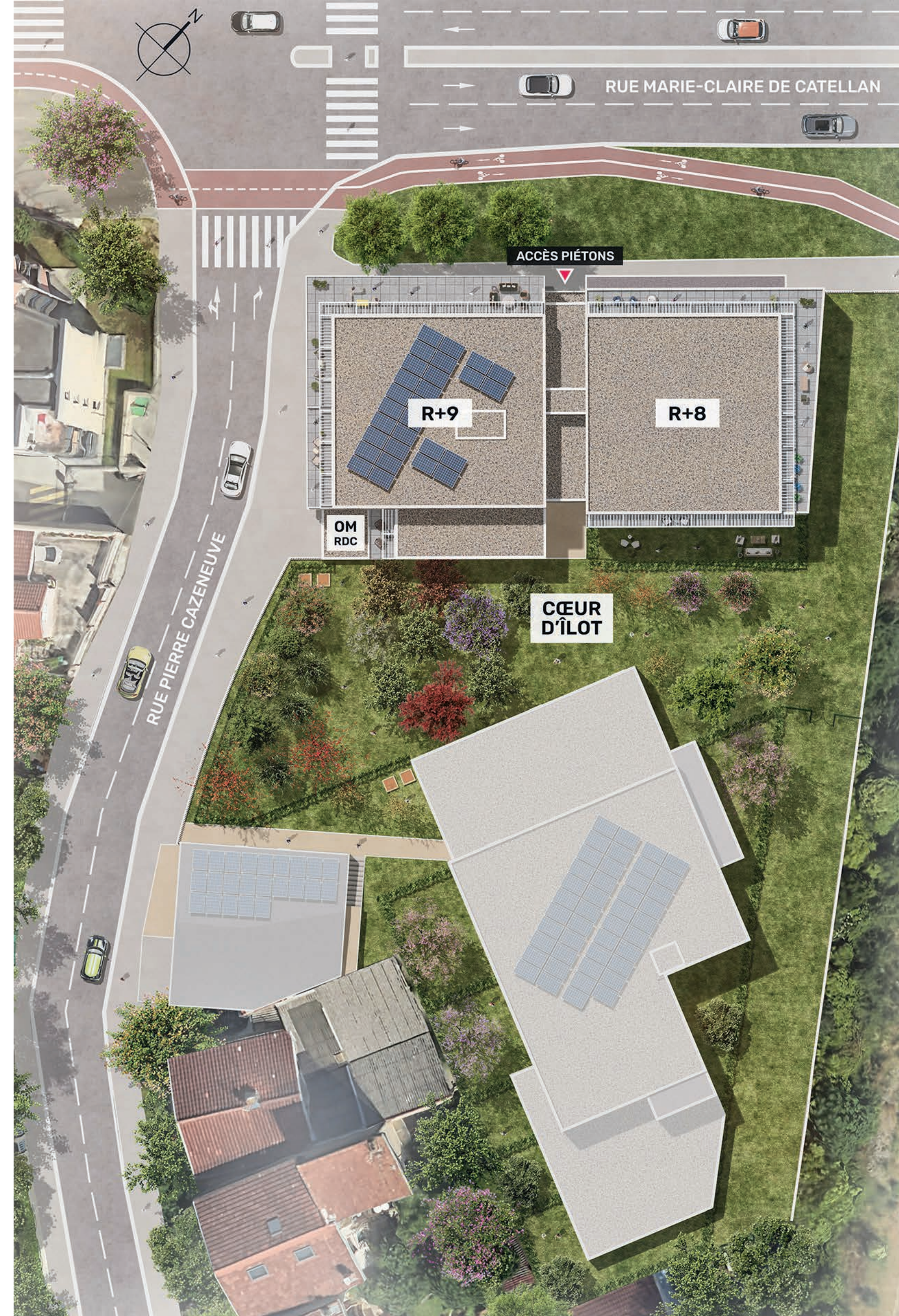
## Un véritable lieu de vie au cœur d'un quartier dynamique

*Altitude C* réunit plusieurs usages et logements, en parfaite adéquation avec les enjeux portés par le quartier du Grand Matabiau. Au premier niveau, accessible depuis le parvis côté métro / Marie-Pierre de Catellan, la réalisation accueille des bureaux et des locaux d'activités, caractérisés par leurs larges surfaces vitrées.

Elle comprend également une résidence pour jeunes actifs, disposant de son propre ascenseur. À partir du 5<sup>e</sup> étage, le bâtiment est réservé aux appartements en accession et bénéficie de la présence d'un gardien, garant du bien-vivre des futurs résidents. Pour une parfaite sérénité, *Altitude C* est entièrement close et sécurisée. Les logements situés dans les derniers étages bénéficieront, pour la plupart, de larges vues panoramiques sans vis-à-vis.

Au centre du bâtiment, un porche traversant, accessible depuis la rue Marie-Pierre de Catellan, distribue les différents espaces : d'un côté les bureaux, de l'autre un sas desservant les ascenseurs ainsi que la salle commune située au rez-de-chaussée de la résidence pour jeunes actifs. Il se prolonge jusqu'au cœur d'îlot arboré mutualisé, véritable respiration végétale au sein du projet.

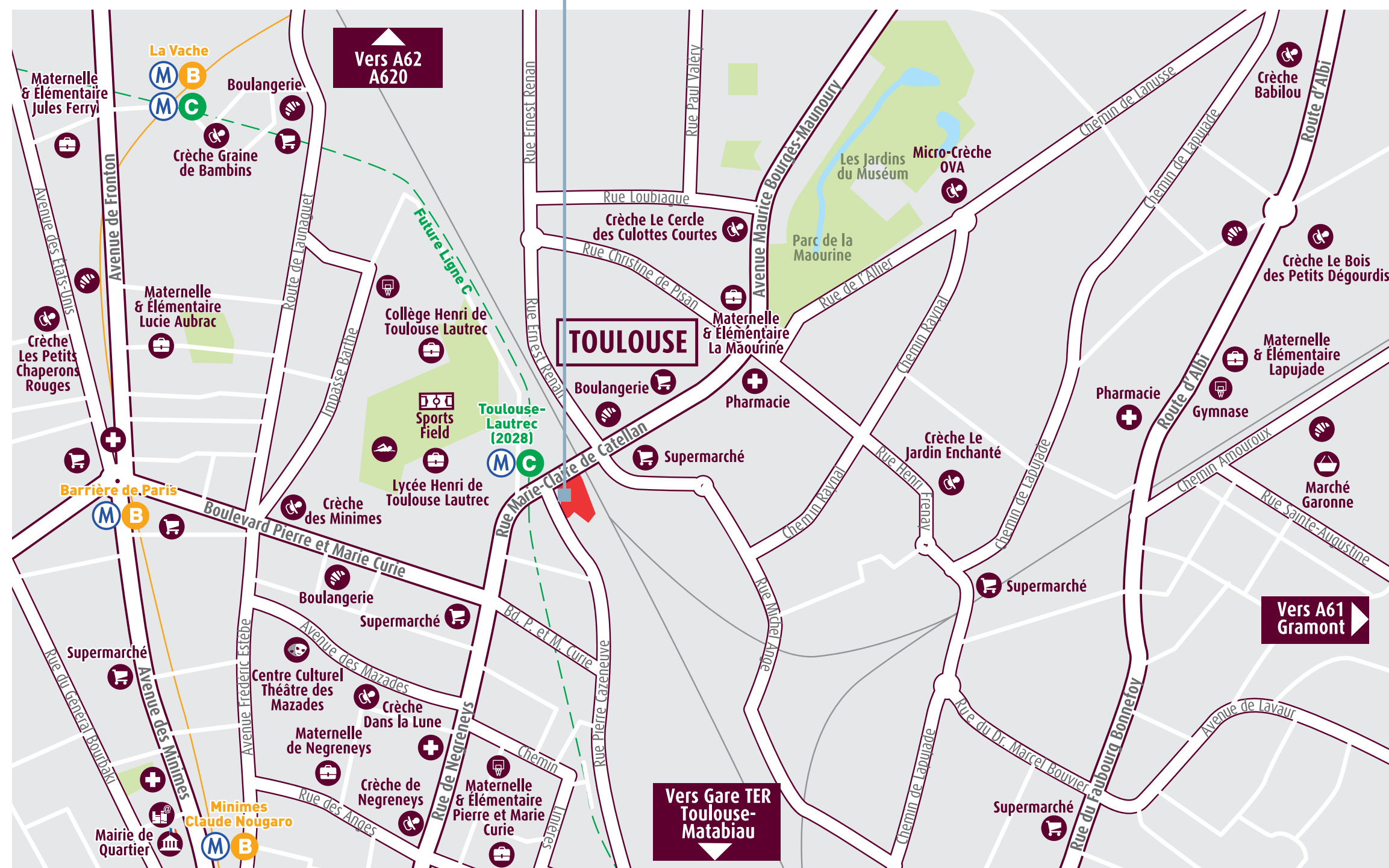
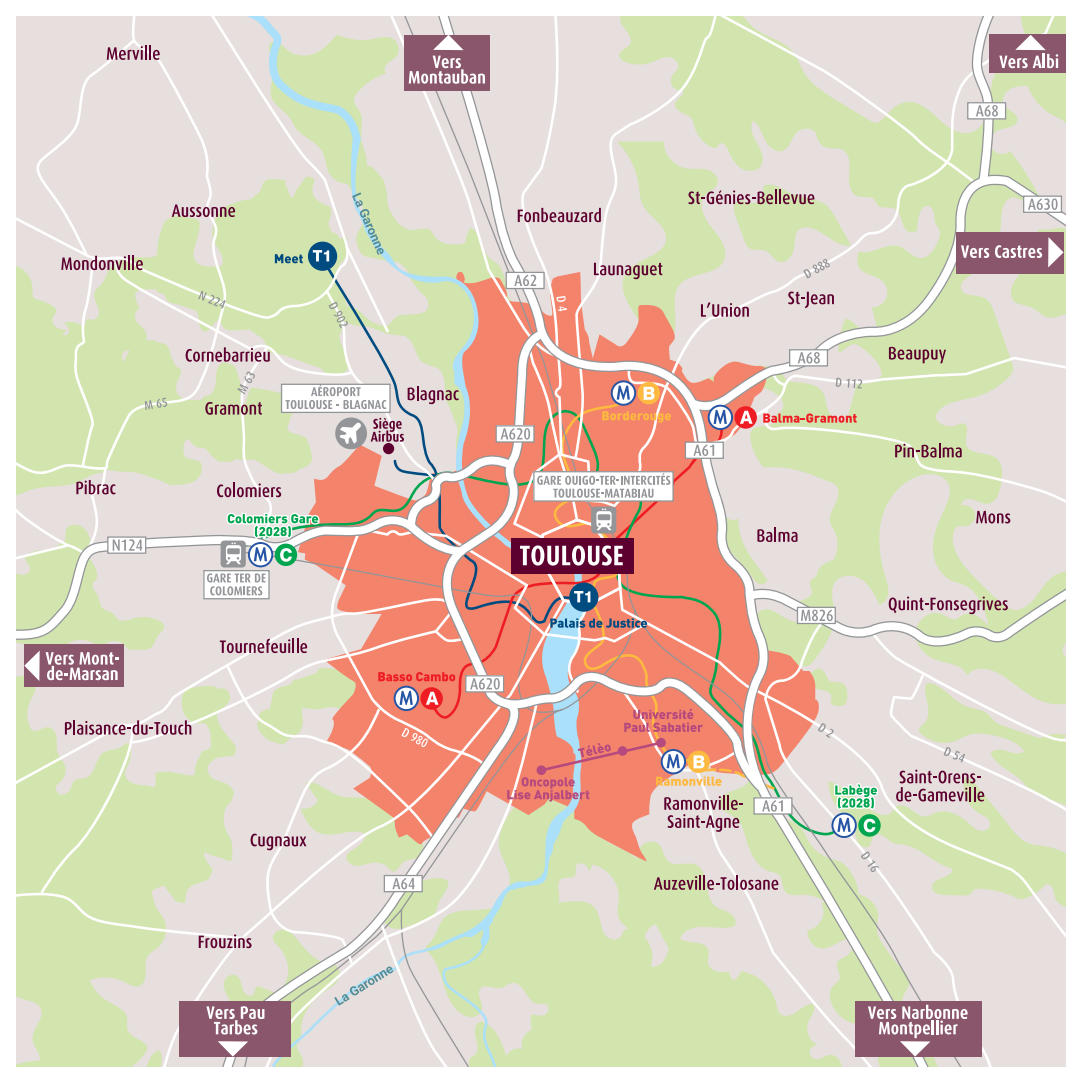
Atout très apprécié en ville, *Altitude C* dispose d'un parking souterrain. Son accès se fait depuis la rue Pierre Cazeneuve, permettant de stationner les véhicules en toute tranquillité. Pour encourager les mobilités douces et profiter des voies cyclables réalisées au sein du quartier et de la ville, la résidence intègre des locaux vélos, l'un attenant au porche, l'autre en sous-sol.



ALTITUDE C

## ALTITUDE C

84, rue Pierre Cazeneuve



### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt de bus « Cordeau » à 75 m, lignes 27 et 41, vers l'université de Toulouse en 41 min
- Arrêt de bus « Lycée Toulouse-Lautrec » ligne 59, à 210 m, vers les villes d'Aucamville, Fenouillet, Lespinasse ou Saint-Jory
- Arrêt de bus « Lycée Toulouse-Lautrec » ligne 60, à 210 m, vers les villes de Launaguet et Castelginest

#### METRO

- Future station « Toulouse-Lautrec » au pied de la résidence, la ligne 3 reliera, fin 2028, Colomiers à Labège en passant par la station « Saint-Martin-du-Touch » qui dessert le site Airbus ainsi que la station « Blagnac » et sa correspondance avec la ligne Aéroport Express

#### TRAIN

- Gare de Toulouse-Matabiau, trains vers Marseille Saint-Charles en 4h, Montauban en 38 min, Narbonne en 1h20 ou Perpignan en 2h28

### EN VOITURE

- Accès à la rocade à 4 km, vers la zone d'activités Blagnac en 14 min et la zone d'activités Toulouse Nord en 15 min
- Aéroport de Toulouse-Blagnac en 11 min en voiture

### EN AVION

- Depuis Toulouse-Blagnac, vers Paris Orly ou CDG en 1h20

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

# 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 LA RÉGION TOULOUSAINE



Le 141 Côte Pavée à Toulouse

Architecte : Agence Bellouard, Montlaur & Balducci Architectes



Confidence Balma à Balma

Architecte : Agence ABC Architecture



Vert Eden à Toulouse

Architecte : Groupe A et Syn Architectures



Les Terrasses du Comminges à Colomiers

Architecte : Miralles Architectes

NOTRE NOTE NATIONALE

 immodvisor

+ de 5 000 avis

4,5 / 5



# LNC.FR

**0 805 405 485**

**Service & appel  
gratuits**

Certains appels peuvent être enregistrés à des fins de suivi qualité et formation