

RESIDENCE
L'EDEN

MONTPELLIER • CASTELNAU~LE~LEZ (34)

47 RUE DES PERRIERES / AVENUE DE L'EUROPE



RESIDENCE
L'EDEN

Direction artistique
Dominique Bernard

Rédaction
Amande Epicée

Illustrations
Habiteo / MA architecte

Photo aérienne
Habitéo

Edition de 500 exemplaires
sur Heaven
Juin 2021

L'EDEN

UNE ADRESSE PARFAITE POUR INVESTIR DANS LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Avec sa nouvelle résidence L'Eden et ses 65 logements, le Groupe Confiance vous propose une adresse idéale pour un investissement locatif ou pour un achat en résidence principale.

C'est en effet à Castelnau-le-Lez, 21 838 habitants, qu'est bâtie cette résidence moderne et tout confort. La deuxième ville de Montpellier Méditerranée Métropole est séparée de la préfecture de l'Hérault par le Lez, et connaît une forte croissance démographique.

Mieux encore, au pied de la ligne de tramway, la résidence L'Eden offre à la fois les avantages d'une ville moyenne en terme d'infrastructures et de services et la proximité avec Montpellier. La célèbre place de la Comédie est accessible en 20 minutes !

Sous le soleil occitan, à quelques minutes des plages de la Méditerranée, la résidence L'Eden accueille une large gamme de logements, du T1 au T5, dont certains avec des jardins privatifs ou de vastes terrasses.

Elle séduit par cette diversité et la qualité de ses prestations, dans l'une des métropoles les plus jeunes et les plus dynamiques de France.

Découvrez cette adresse sans plus attendre.

MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPÔLE



1,15
MILLION D'HABITANTS
343
COMMUNES

Porte du Peyrou / Montpellier

L'HÉRAULT

ENTRE MONTAGNES ET CÔTE MÉDITERRANÉENNE

Le département de l'Hérault est souvent décrit comme un « amphithéâtre ouvert face à la mer » : les contreforts sud du Massif central laissent la place aux plaines viticoles, aux garrigues et aux zones urbanisées, jusqu'à la Méditerranée et la côte, ses plages de sable et ses ports.

Avec la Haute-Garonne et Toulouse, l'Hérault est l'un des départements phares de la belle région Occitanie, tant en terme de population que de dynamisme économique.

Il bénéficie de l'attractivité de sa préfecture, Montpellier, mais également de celle de villes comme Béziers, Sète ou Lunel. Le territoire a encore bâti sa réputation sur ses sites d'exception, des gorges de l'Hérault et Saint-Guilhem-le-Désert à la Petite Camargue, du parc naturel régional du Haut-Languedoc au canal du Midi.

Baignant dans son climat méditerranéen, le département de l'Hérault séduit par sa qualité de vie et s'appuie largement sur une économie présentielle, qui vise à satisfaire les besoins locaux, porté par le dynamisme démographique et bien sûr le tourisme.



L'HÉRAULT EN CHIFFRES



Ville de Béziers

1,15
million d'habitants

2,1%

Une croissance démographique annuelle moyenne de 2,1% entre 2012 et 2017

73%

des emplois dans la sphère présentielle



Place de la Comédie - Montpellier



Port de Sète



Haut-Languedoc



Les gorges de l'Hérault

87 km

de côtes

19

ports de plaisance

4^{ème}

département français en terme de nuitées touristiques

Sources : Département de l'Hérault, INSEE



Montpellier
Méditerranée
Métropole

Quartier Montpellier / Église Saint-Denis

UNE DYNAMIQUE D'INNOVATION QUI SÉDUIT

Montpellier n'a plus rien de la « Belle endormie », surnom de la préfecture de l'Hérault il y a encore quelques dizaines d'années. La métropole, qui rassemble aujourd'hui 31 communes autour de sa ville-centre, est devenue l'une des plus attractives de France.

La transformation urbaine, marquée par d'ambitieux projets comme les quartiers Antigone et Port-Marianne ou encore la zone commerciale et ludique Odysseum, s'est accompagnée d'une dynamique économique axée sur l'investissement dans l'innovation. Santé, Agroécologie, French Tech, industries culturelles et créatives, artisanat et commerce : Montpellier Méditerranée Métropole multiplie les initiatives et développe son attractivité. Ce dynamisme est porté par les entreprises locales comme par une forte (et croissante) présence étudiante. 23% des habitants de la ville fréquentent les bancs de l'Université de Montpellier ou des autres établissements d'enseignement supérieur, qui ont élu domicile sous le soleil héraultais.

MONTPELLIER 3M, C'EST...

31
COMMUNES

481 275
HABITANTS
(Insee, 2018)

19
PARCS D'ACTIVITÉS
ET 2 000 ENTREPRISES

70 000
ÉTUDIANTS
(+27% en 10 ans)



Incubateur Cap Omega



Pôle numérique French Tech



NEOS pôle santé



Esplanade de l'Europe



Gare Saint-Roch

CINQ BONNES RAISONS D'INVESTIR DANS LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Sources : Métropole Montpellier Méditerranée, INSEE, Urssaf, L'Étudiant

- En 2018, Montpellier a été élue 3^e ville où les Français aimeraient vivre et travailler par l'institut Great Place to Work.
- La ville de Montpellier connaît la croissance démographique la plus élevée de France et la moitié de la population a moins de 34 ans.
- La métropole 3M est devenue la première zone d'emploi d'Occitanie en terme de croissance annuelle d'effectif salarié.
- Avec 42 labellisations, elle est le premier territoire français en nombre de Pass French Tech, après Paris.
- Les parcs d'excellence comme Cap Alpha pour la santé et les technologies innovantes, la Cité créative ou le MIBI (Montpellier International Business Incubator) font de Montpellier la seule ville française du classement mondial UBI des incubateurs et accélérateurs d'entreprise.



MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Dans la plaine du Bas Languedoc, entre Cévennes et Méditerranée, la métropole de Montpellier offre à ses habitants un territoire privilégié. La ville baigne dans un doux climat, le soleil incite à vivre dehors, à fréquenter les stations balnéaires et les plages de Carnon, de Palavas-les-Flots ou de Villeneuve-lès-Maguelone, à se balader entre les étangs qui forment autant d'espaces naturels pour les oiseaux... Au nord, le Pic Saint-Loup (656 mètres) invite lui aussi aux promenades au grand air.

Au-delà de sa situation exceptionnelle, la métropole de Montpellier est également un carrefour et un axe de communication majeur dont l'histoire, marquée par les migrations, s'écrit depuis l'Antiquité. La Via Domitia et le port de Lattes en restent les témoins, même s'ils ont cédé la place à des infrastructures modernes, l'autoroute A9, les gares de Saint-Roch (en plein centre-ville) et la nouvelle gare Montpellier Sud de France ou l'aéroport de Montpellier Méditerranée.

UNE VILLE CONNECTÉE AUX MÉTROPOLIS FRANÇAISES ET AU MONDE



PAR LE TRAIN

- Une douzaine de TGV quotidiens vers Paris, à 3h15* en liaison directe
- Des trains vers Marseille (1h30)*, Lyon (1h35)*, Toulouse (2h10)* et Barcelone (2h30)*
- Un réseau TER développé vers les autres villes d'Occitanie et de PACA

PAR L'AVION

- L'aéroport international Montpellier Méditerranée, à 7 km du centre de Montpellier
- Des liaisons intérieures vers Paris (Charles-de-Gaulle et Orly), Lille, Rennes, Nantes et Strasbourg
- Des vols internationaux vers Amsterdam, Londres, Lisbonne, Madrid, Luxembourg, Casablanca, Tunis

PAR LA ROUTE

- Les plages de Carnon ou Palavas-les-Flots à 20 minutes, le port de Sète à 40 minutes par l'A9
- Toulouse à 2h35** par les autoroutes A9 et A61, Marseille à 1h55** par l'A54, Lyon à 3h00** par l'A7
- La frontière espagnole à 1h51 par l'A9, via Béziers (1h05)***, Narbonne (1h15)** et Perpignan (1h40)**

EN BUS ET EN TRAMWAY

- Un réseau de tramway et de bus exploité par la TAM (Transports de l'agglomération de Montpellier)
- 4 lignes de tramway, une cinquième à l'horizon 2025
- 36 lignes de bus et un service de minibus nocturnes

* Source SNCF / ** Source Mappy

Sources : Métropole Montpellier Méditerranée, SNCF, Google Maps, TAM Montpellier 3M, Aéroport Montpellier Méditerranée

2^{ème}
COMMUNE DE LA MÉTROPOLE

21 838
HABITANTS

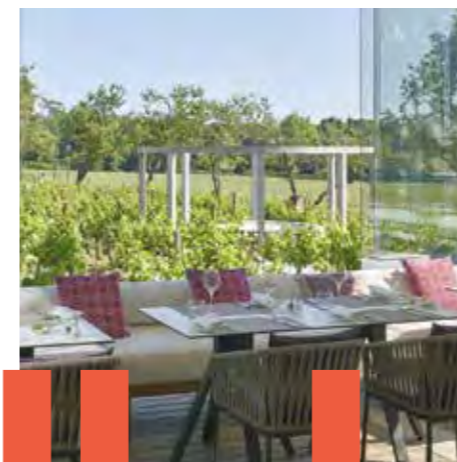


Lycée Honoré de Balzac

CASTELNAU-LE-LEZ



Centre-ville



Parc d'entreprise Castelnaud-le-Lez



Médiathèque



LA DEUXIÈME VILLE DE LA MÉTROPOLE

Séparée de Montpellier par le fleuve côtier Le Lez, **Castelnaud-le-Lez est en réalité la deuxième commune de la métropole**, une ville moyenne de 21 838 habitants. Au nord-est de la ville centre, **elle connaît un fort développement démographique**, notamment favorisé par l'arrivée de la ligne 2 du tramway et ses 8 stations, en 2006.

DE LA FORTERESSE À LA VILLE NOUVELLE

Si **Castelnaud-le-Lez est intimement liée à Montpellier**, la ville dont la création remonte à 2000 ans nourrit sa propre identité. **Le centre historique rappelle ainsi qu'elle fut la sixième station sur la Voie Domitienne reliant Cadix à Rome**, une forteresse dominant le Lez. Havre de paix de la bourgeoisie montpelliéraine au début du XX^e siècle, **avec ses mazets dans la garrigue, ses cabanons et ses guinguettes sur les bords du Lez, Castelnaud-le-Lez connaît un essor considérable depuis les années 1960 et 1970.**

C'est à cette période que fut construit l'actuel centre-ville, avec sa mairie et ses équipements, notamment scolaires. **Castelnaud-le-Lez abrite aujourd'hui huit écoles maternelles et primaires, un collège et deux lycées.** La ville a doublé sa population depuis 1983.



CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET PÔLE ÉCONOMIQUE

L'expansion de Castelnaud-le-Lez a amené la commune à s'équiper d'infrastructures sportives et culturelles qui participent aujourd'hui pleinement à son dynamisme : palais des sport, piscine, boulodrome, aires multisports, salles de spectacles, médiathèque, etc.

La ville est également devenue un pôle économique majeur de la métropole, avec des zones d'activités commerciales, artisanales et plus récemment tournées vers les services et le tertiaire avec le **parc Jean Mermoz** (25 entreprises et 8 000 emplois), ou vers les **nouvelles technologies** avec le parc Bellegarde, siège, entre autres, d'**Ubisoft**.

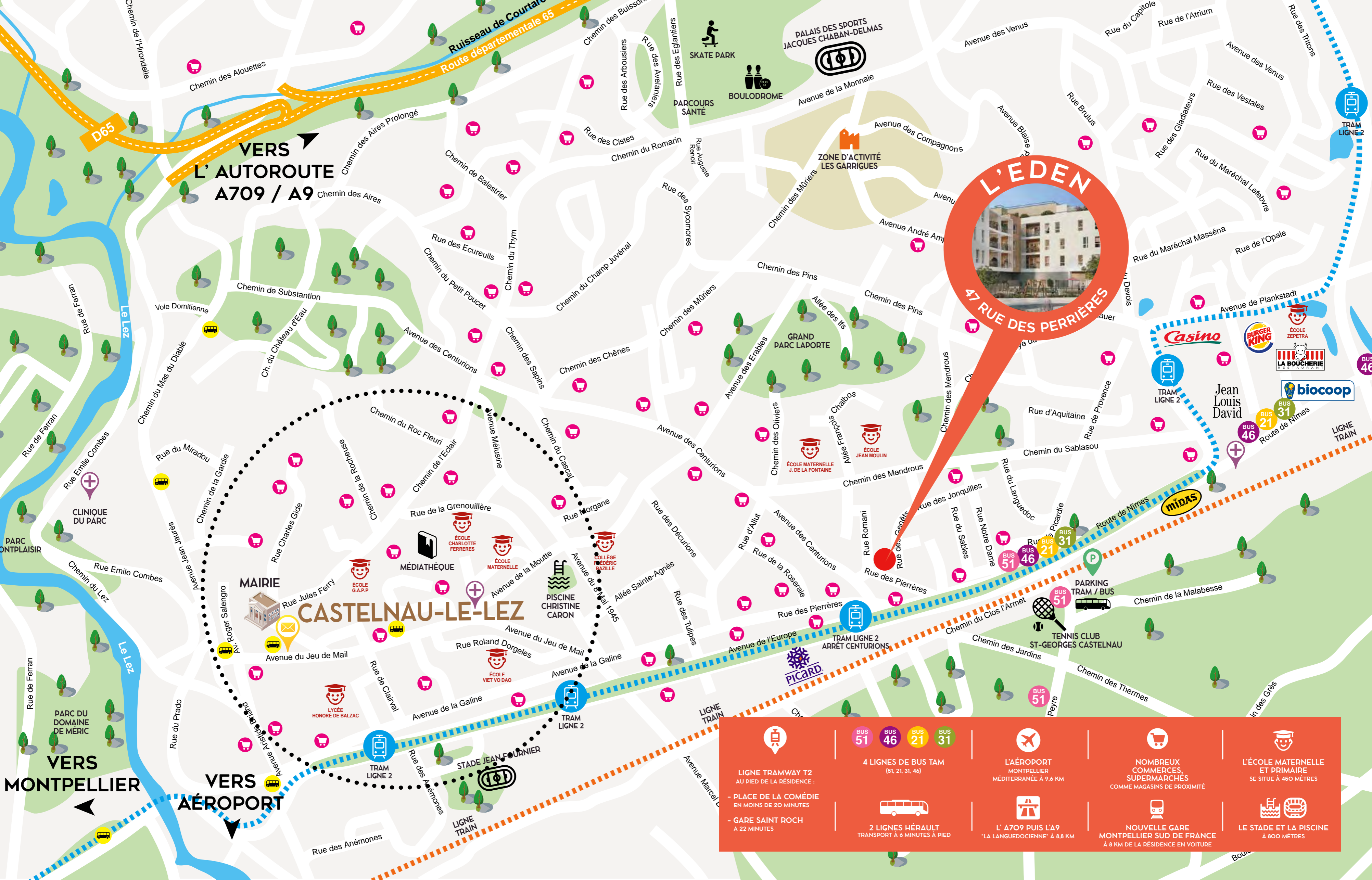
L'écoquartier intergénérationnel **Eurêka** symbolise aujourd'hui la volonté de **Castelnaud-le-Lez de poursuivre son développement économique**, en l'occurrence ici dans les secteurs de la santé et de la Silver Economy, tout en préservant la qualité de vie des habitants.

DES FORÊTS AUX PLAGES

À Castelnaud-le-Lez, **l'environnement reste au cœur des préoccupations**. Alors que **les plages se situent à moins de 20 minutes en voiture**, se sont ici les forêts qui dominent. Les bois du Miradou, de Caylus et du Château d'eau constituent autant de poumons verts, au même titre que **le Grand parc Laporte** (3 hectares boisés au cœur de la ville), ou **le parc Monplaisir**.

À 10 minutes du centre-ville en voiture, également **accessible en tramway**, le lac du Crès offre la détente d'un vaste espace aménagé pour la promenade et la baignade. C'est dans cette ville à la fois dynamique et préservée, limitrophe de Montpellier et offrant tous les services, que le Groupe Confiance vous propose sa nouvelle résidence, L'Eden.

- Une ville moyenne limitrophe de Montpellier
- À proximité des plages de la Méditerranée
- Plusieurs zones d'activités commerciales et économiques
- Des espaces boisés et aménagés pour la détente



**VERS
L'AUTOROUTE
A709 / A9**



CASTELNAU-LE-LEZ

<p>LIGNE TRAMWAY T2 AU PIED DE LA RÉSIDENCE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PLACE DE LA COMÉDIE EN MOINS DE 20 MINUTES - GARE SAINT ROCH À 22 MINUTES 	<p>4 LIGNES DE BUS TAM (51, 21, 31, 46)</p>	<p>L'AÉROPORT MONTPELLIER MÉDITERRANÉE À 9,6 KM</p>	<p>NOMBREUX COMMERCES, SUPERMARCHÉS COMME MAGASINS DE PROXIMITÉ</p>	<p>L'ÉCOLE MATERNELLE ET PRIMAIRE SE SITUE À 450 MÈTRES</p>
<p>2 LIGNES HÉRAULT TRANSPORT À 6 MINUTES À PIED</p>	<p>L' A709 PUIS L'A9 "LA LANGUEDOCIENNE" À 8,8 KM</p>	<p>NOUVELLE GARE MONTPELLIER SUD DE FRANCE À 8 KM DE LA RÉSIDENCE EN VOITURE</p>	<p>LE STADE ET LA PISCINE À 800 MÈTRES</p>	

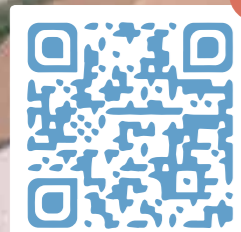
RESIDENCE
L'EDEN

47 RUE DES PERRIERES / AVENUE DE L'EUROPE

**ZONE COMMERCIALE
" AUBE ROUGE "**

PALAVAS~LES~FLOTS

**TRAM T2
ARRÊT CENTURIONS
(DIRECTION MONTPELLIER)**



* Télécharger l'application Workfront Proof

3 BÂTIMENTS, 65 LOGEMENTS

Avec ses volumes, ses tons, ses jeux d'ombre et de lumière, l'architecture résolument contemporaine de la résidence L'Eden s'inscrit parfaitement dans la continuité urbaine de l'avenue de l'Europe, la principale artère de la ville.

Les toits terrasses des bâtiments de la résidence participent à cette harmonisation d'ensemble et limitent leur hauteur.

La modernité de l'Eden s'inscrit aussi sur les façades. Les murs en béton lasuré gris et les menuiseries gris anthracite du rez-de-chaussée contrastent avec les trois niveaux supérieurs, aux loggias reliées par une résille aluminium ocre-marron, une teinte également choisie pour les garde-corps en verre translucide, et aux menuiseries extérieures blanches. Le gris se retrouve au niveau des attiques, où l'enduit adopte cette teinte, dans une version plus claire.

Le long de la rue des Perrières, ce contraste distingue les trois locaux d'activité du rez-de-chaussée de la partie logement des bâtiments.

BAT B
R+3+ATTIQUE

BAT C
R+3+ATTIQUE

BAT A
R+3+ATTIQUE

HALL
BAT C

HALL
BAT A/B

ENTRÉE STATIONNEMENTS RDC

AVENUE DES CENTURIONS

AVENUE DE L'EUROPE



VOTRE RÉSIDENCE À VIVRE À CASTELNAU-LE-LEZ

Alors que les deux halls d'entrée sont accessibles par une contrevoie spécialement aménagée sur la rue des Perrières, l'accès des véhicules se fait par l'avenue de l'Europe - et un portail sécurisé -, leur sortie par l'avenue des Centurions.

En sous-sol et sur deux niveaux, la résidence L'Eden met les véhicules à l'abri, avec 97 places de stationnements, dont 7 réservées aux personnes à mobilité réduite.

Le doux climat montpelliérain incite à la pratique du deux-roues. Là encore, tout est prévu avec deux locaux dédiés à leur parking.

Après une bonne journée de travail, chacun rentre ainsi chez soi sereinement, et peut profiter du confort et du calme de son logement.



Vue avenue de l'Europe

Illustration non-contractuelle

DES JARDINS PRIVATIFS AUX VASTES TERRASSES

À l'arrière des bâtiments, les appartements en rez-de-chaussée offrent à leurs occupants des jardins privés accessibles depuis leurs loggias. Ils font partie des espaces verts de la résidence L'Eden, tandis qu'une zone de détente avec son petit jardin en pleine terre accueille un espace de jeux collectifs traité en stabilisé et agrémenté d'albizias. On le rejoint par un cheminement piétonnier, à l'abri des regards et de la ville.

À l'autre extrémité de L'Eden, au niveau des attiques, trois appartements XXL profitent de leur vaste terrasse. La vue est lointaine et dégagée, le regard se porte sur l'horizon avec le sentiment de vivre dans un espace privilégié.

Vue du jardin

Illustration non-contractuelle

DES APPARTEMENTS TOUT CONFORT

Comme l'ensemble des projets du Groupe Confiance, la résidence L'Eden de Castelnau-le-Lez allie qualité des matériaux et respect des dernières normes thermiques et phoniques. Des logements bien-être attendent leurs futurs habitants, avec des prestations de grande qualité.

Vous souhaitez réaliser ici un investissement immobilier ? N'hésitez pas à vous faire accompagner par les experts du Groupe Confiance.



DÉCOUVREZ UN EXEMPLE D'APPARTEMENT SOUS TOUS LES ANGLES

APPARTEMENT T4 Lot A501



LES C A P S E



Exemples de prestations proposées par le Groupe Confiance. Illustrations et descriptif non-contractuels.

UNE OFFRE LARGE ET DIVERSIFIÉE

DU T1 AU T5

Les étudiants si nombreux sur Montpellier, mais également les couples et les familles, trouvent ici le logement idéal, profitent de la situation exceptionnelle de la résidence et des prestations du Groupe Confiance.

CONFORT ET BIEN-ÊTRE INTÉRIEURES

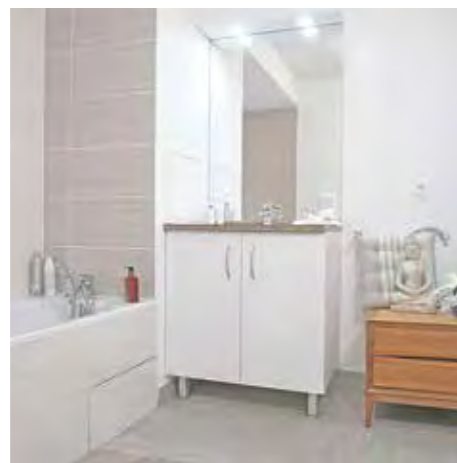
Nos programmes optimisent l'espace pour créer des intérieurs confortables et agréables à vivre. Nos prestations apportent un cachet certain mais aussi un sens pratique bienvenu au quotidien.

PRESTATIONS



EXTÉRIEURES

Pour conforter le caractère résidentiel des lieux, nos prestations sont à la hauteur de ce bel emplacement. Elles apportent une qualité de finition, un sens du détail et confirment l'intimité et la douceur du lieu.



SOIGNER LES DÉTAILS

Carrelage 45 x 45 cm ou 60 x 60 cm, peintures lisses dans toutes les pièces, parquet stratifié...



ÉTUDIER LES DÉPLACEMENTS

Cheminement doux, gestion des stationnements et du trafic

ANTICIPER LES NORMES

Isolation intérieure thermique et acoustique respectant la RT 2012



S'OUVRIRE À LA LUMIÈRE

Baies vitrées, accès balcons et terrasses, gestion des ouvertures



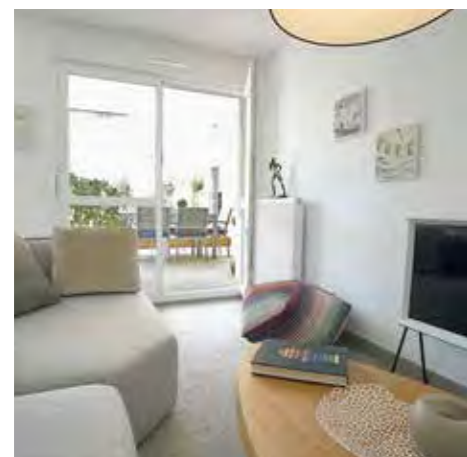
DES ACCÈS SÉCURISÉS

Vidéophone et digicode : chaque appartement et maison est équipé d'un combiné mains libres pour l'ouverture de la porte d'entrée. A l'extérieur, une platine vidéophone permet le défilement des noms des occupants. Éclairages extérieurs performants.



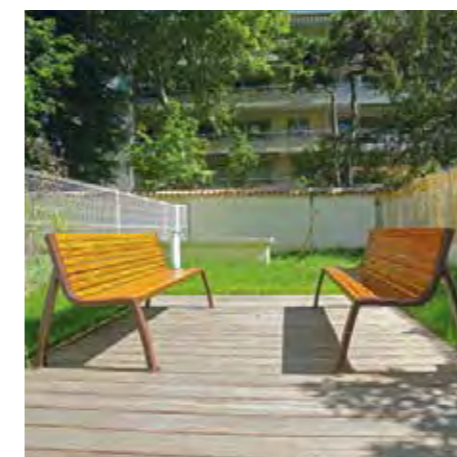
CHOISIR DE BEAUX MATÉRIAUX

Béton brut, revêtements dans des teintes douces de beiges, blancs, marrons clairs. Menuiseries blanches pour davantage de luminosité en façade. Aluminium et verre dépoli pour les garde-corps.



GÉRER LES ESPACES COMMUNS

Accueil, ascenseurs, entrées, boîtes aux lettres et accès aux parkings...



UN ENVIRONNEMENT SOIGNÉ

Engazonnement de tous les espaces verts. Belles plantations. Placette et jardin partagé.



LES GARANTIES LOCATIVES

G Garantie
I Investisseur
C Confiance
I Immobilier



LA GARANTIE PROMOTEUR

CARENCE LOCATIVE

Elle intervient dans le cas où il n'y aurait pas de locataire à la livraison du logement et sera mise en place le premier jour du mois qui suit la livraison.

Cette garantie, prise en charge par le promoteur, est sans franchise.

DURÉE 12 MOIS !

LA GARANTIE ASSUREUR



(l'une des plus performantes du marché, mise en place par S.A.D.A.(1))

VACANCE LOCATIVE*

Il s'agit de l'absence de locataire suite au départ du locataire précédent. Le paiement de 100 % du loyer hors charges est assuré pendant 7 mois. Cette couverture est renouvelable à chaque changement de locataire.

Cette garantie est sans franchise.

DÉTÉRIORATION IMMOBILIÈRE*

Cette garantie couvre les dommages causés par le locataire. Cette couverture est renouvelable à chaque changement de locataire.

En exclusivité G.I.C.I., le montant de cette couverture est porté à 10 000 €.

MONTANT DES GARANTIES
-
4.10% TTC



LE REMBOURSEMENT DES LOYERS IMPAYÉS*

En cas de non-paiement par le locataire des loyers, charges et taxes, l'assureur s'engage à en régler le montant. Cette couverture est renouvelable à chaque changement de locataire.

En exclusivité G.I.C.I., l'assureur s'engage dans une limite de 90 000 € par sinistre.

PROTECTION JURIDIQUE*

Les frais d'avocat, d'huissier ou de justice sont pris en charge. Cette couverture est renouvelable à chaque changement de locataire.

En exclusivité G.I.C.I., l'assureur s'engage dans une limite de 6 000 € par sinistre.



LA GARANTIE DE REVENTE SADA

20%
DU PRIX D'ACHAT
PLAFONNÉ
À 31 000 €

Elle garantit à l'assuré la perte financière éventuelle subie lors de la revente de son bien immobilier lorsque la vente est consécutive à l'un des faits suivants : décès, invalidité, perte d'emploi, divorce ou rupture de PACS.

La perte financière est assurée jusqu'à concurrence de 20 % du prix d'achat plafonné à 31 000 €

LA GARANTIE DE TRÉSORERIE SADA

300 €
PENDANT
24 MOIS

Elle garantit à l'assuré la prise en charge de différentiel de trésorerie constaté entre la mensualité et le loyer perçu. Elle s'applique en cas de décès, d'invalidité ou de perte d'emploi avec une limite de

300 € pendant 24 mois

*Les garanties assureurs sont acquises par l'adhésion au contrat Groupe
(1) S.A.D.A. (Société Anonyme de Défense et d'Assurance)

RESIDENCE
L'EDEN

MONTPELLIER • CASTELNAU~LE~LEZ (34)

