



CŒUR VERT – SAINT-ÉTIENNE

**LA VIE AU GRAND AIR  
DANS UN QUARTIER  
VIVANT ET DYNAMIQUE**

42 - Saint-Étienne

*spirit*

## SAINT-ÉTIENNE, Une métropole en constante évolution

### D'ANCIENNE CITÉ INDUSTRIELLE À **CAPITALE DU DESIGN**

Mines, métallurgie, textile, industries mécaniques et armurerie, Saint-Étienne a su cumuler le terreau propice à sa richesse économique tout au long des 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles. Elle entame sa désindustrialisation au cours des années 70 pour se tourner progressivement vers le numérique, l'optique ou encore les technologies médicales. Aujourd'hui, la ville est le leader français en matière de textile médical.

À seulement 60 kilomètres de Lyon, elle concentre de nombreux pôles de compétitivité ainsi que des établissements supérieurs de renom comme l'école d'ingénieurs Télécom et la célèbre école des Mines.

Sans rien renier de son passé, elle renforce désormais son excellence en misant sur le design, dont elle est la capitale mondiale. Seule ville de France à avoir été désignée Ville créative pour le design par l'Unesco, elle accueille en effet la biennale internationale du Design depuis 1998.



Vue depuis la place centrale

### SE DÉPLACER À SAINT-ÉTIENNE



- À 8 min\* du centre-ville de Saint-Étienne.
- À 1 heure\* de Lyon par l'A7 et l'A47.
- La N488 et l'A72 facilement accessibles depuis la résidence.



- Gare TER de Saint-Étienne Châteaureux, vous mène à Lyon Part Dieu en 45 min\*\*.
- Station de vélo en libre-service Veli'Vert à 750 m\*.

### SAINT-ÉTIENNE EN QUELQUES CHIFFRES

171 057 habitants

2<sup>e</sup> commune d'Auvergne  
Rhône-Alpes

25 000 étudiants répartis sur 5 grands campus

20 liaisons TGV par jour  
Saint-Étienne/Paris

### UNE VILLE OÙ L'ON RESPIRE

Aux portes du parc naturel régional du Pilat et des gorges de la Loire, Saint-Étienne est une ville dynamique et conviviale où tout est à portée de main. Avec 720 hectares d'espaces verts, 13 kilomètres carrés de forêt, 15 grands parcs et plus de 80 squares, elle offre une vraie diversité de paysages, entre nature et architecture urbaine. Son vaste réseau de pistes cyclables, qui longe notamment la rue du Colonel Marey, permet de rejoindre toutes les destinations facilement et de profiter pleinement du cadre naturel privilégié dans lequel elle s'inscrit. Parfaitement desservie en transports en commun, elle a su se moderniser au fil des années autour de nouveaux quartiers pour devenir aujourd'hui l'une des villes les plus attractives de l'Hexagone.

## GRAND SOLEIL

## UN NOUVEAU LIEU DE VIE CONTEMPORAIN À QUELQUES MINUTES DU CENTRE-VILLE

À 5 minutes du centre-ville et à proximité de la gare TGV, le quartier fait peau neuve pour mieux rayonner au cœur de la ville. Résidentiel et commerçant, il est desservi par la ligne 3 du tramway et jouxte le premier quartier d'affaires de Saint-Étienne, ou encore le second de la région Rhône-Alpes. À terme, il accueillera une patinoire d'une superficie totale de 5 600 m<sup>2</sup>, pour le plus grand plaisir des familles. Cet espace de vie, de loisirs et de travail ponctué de pistes cyclables se distinguera notamment par ses parcs et espaces verts venant créer une véritable harmonie.

De nouveaux axes routiers accessibles en quelques minutes permettront de rejoindre les grands axes extérieurs et de faciliter les déplacements de chacun.

Idéalement implantée à proximité immédiate d'un parc, des pistes cyclables ou encore des transports en commun, la résidence bénéficie d'un environnement agréable et verdoyant, à deux pas de tous les commerces et équipements du quartier. La ville aménagera notamment de nombreux espaces verts autour du séduisant cadre de vie qu'elle dévoile.

À ses pieds, le tramway permet quant à lui de relier les différents quartiers de la ville en quelques minutes.



### UN ÉCRIN DE QUIÉTUDE

Composé de 4 bâtiments à taille humaine articulés autour d'une placette, Cœur Vert réunit tous les gages de sérénité au quotidien. Ponctué d'espaces engazonnés ainsi que d'arbres de hautes tiges et reliée au parc voisin par une venelle, la résidence forme en effet un cadre de vie accueillant, au cœur duquel la nature à toute sa place. Cette sensation de tranquillité et de respiration est renforcée par l'écriture architecturale et les teintes épurées qu'elle propose, afin de contribuer à un bien-être total.



# LMNP

## CŒUR VERT

Des façades rythmées et énergiques aux perspectives multiples

L'architecture de la résidence se distingue par ses différentes séquences, dont certaines biaisées favorisant des orientations multiples, ainsi que par ses variations de hauteurs d'un bâtiment à un autre.

D'une blancheur immaculée et ponctuées d'ouvertures, ses façades affichent une ligne géométrique contemporaine, renforcée par des jeux de profondeur au niveau des balcons, terrasses et loggias. Peint d'une couleur brun clair, le fond de ces derniers accentue en effet visuellement les volumes des espaces extérieurs. Les garde-corps en acier laqué viennent parfaire l'identité moderne de l'ensemble et lui conférer une allure unique.

## UNE ARCHITECTURE PENSÉE POUR UNE DOUCEUR DE VIE AU QUOTIDIEN

Dotée de près de 3000 m<sup>2</sup> d'espaces verts agrémentés de petites places dédiées à la détente et parcourus de venelles, la résidence se love au sein d'un authentique havre de nature. Ses quatre bâtiments à taille humaine déclinés du R+1 au R+5 donnent tous sur le cœur d'îlot, pour une sérénité sans pareille.

Desservie par deux accès piétons et directement reliée au parc voisin, elle se compose de 69 logements du 2 au 6 pièces, dont certains en duplex, se prolongeant tous vers l'extérieur et tournés vers le paysage verdoyant en pieds d'immeubles. Qu'ils soient intermédiaires ou collectifs, les logements disposent tous d'une place de parking en sous-sol.



Vue depuis la rue Gabriel Péri

### LES BIENS CONCERNÉS SONT...

DES BIENS  
MEUBLÉS A  
VOCATION  
LOCATIVE



### LA SOMME DES LOYERS PERÇUS EST

INFÉRIEURE  
À 23 000 €



### CES LOYERS PERÇUS

N'EXCÈDENT  
PAS 50 %  
DES REVENUS  
TOTAUX DU  
MÉNAGE



### CE STATUT...

NE NÉCESSITE PAS  
D'ÊTRE INSCRIT AU  
REGISTRE DU COMMERCE  
ET DES SOCIÉTÉS



### TVA

PAS ASSUJETTI  
À LA TVA SAUF BAIL  
COMMERCIAL À UN  
EXPLOITANT HÔTELIER



### LE MOT DE L'ARCHITECTE

“ Le projet s'inscrit pleinement dans le renouveau du quartier. Nous souhaitons créer un ensemble à l'image du dynamisme qu'il propose, à la fois connecté à la vie alentour, aux transports mais aussi à la nature. Pour répondre aux aspirations du plus grand nombre, nous avons décidé de développer une offre variée en matière d'habitat mais aussi en termes d'orientations. La forme des bâtiments de biais permet ainsi de multiplier les vues sur le cœur d'îlot verdoyant et de maximiser l'ensoleillement à l'intérieur des appartements. ”

Okho Architectures



## UN AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

en phase avec  
les nouveaux modes de vie

Les appartements offrent tous des surfaces généreuses, pour se sentir bien chez soi. Leurs plans soigneusement étudiés ainsi que leurs configurations variées répondent à toutes les envies d'aménagement. Leurs belles orientations favorisent quant à elles un ensoleillement naturel tout au long de l'année et contribuent à un confort sans concession. Tous ouverts sur un espace extérieur où se détendre et contempler le magnifique cadre paysager de la résidence ils forment des lieux de vie élégants et sereins entièrement dédiés au bien-être de leurs occupants.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ IMAGINÉES DANS LES MOINDRES DÉTAILS

### Les matériaux :

- Les fenêtres et portes-fenêtres seront en PVC
- Séjour, entrée, cuisine, toilettes, salle d'eau ou salle de bains : carrelage 43x43 grès émaillé
- Chambres : sol stratifié, pose flottante

### La sécurité :

- Porte palière iso blindée A2P\* à 3 points

### Le confort :

- Meuble vasque avec bandeau lumineux, mitigeur à tête céramique
- Sèche serviette dans les salles d'eau
- Production chauffage et eau chaude sanitaire collective
- Occultations par volets roulants à manœuvre manuelle par tringle



Vue depuis le salon

## LE CHOIX D'ESPACES EXTÉRIEURS VARIÉS POUR VIVRE AU GRAND AIR

Habiter Cœur Vert, c'est jouir du privilège rare en ville de profiter de multiples espaces où respirer et se ressourcer. Tout d'abord au sein de ses 3000 m<sup>2</sup> de verdure ponctués de placettes et de bancs où se promener et s'asseoir le temps d'un instant. D'autant plus que côté rue du Colonel Marey, un large espace paysager dissimule la résidence pour mieux préserver l'intimité de chacun. Quant aux appartements, tous s'ouvrent sur un bel espace extérieur conçu comme une extension des pièces à vivre. Les logements intermédiaires bénéficient soit d'une terrasse intimiste soit de jardins privatifs ou de terrasses aux dimensions généreuses pour les duplex. Les logements collectifs disposent pour leur part d'un jardin privatif, d'un balcon filant, d'une loggia ou d'une terrasse.

## LES CHIFFRES-CLÉS

**8 MIN en voiture\***

pour rejoindre le centre-ville

**13 MIN à pied\***

pour rejoindre la gare TER/TGV  
de Saint-Etienne Châteaureux

**AU PIED du tramway T3,**  
station « Colonel Marey »



**COEUR VERT**

RUE COLONEL MAREY – SAINT-ÉTIENNE (42)

*spirit*

Spirit, l'immobilier  
*passionnément*

SCANNEZ-VOI



01 87 522 522  
coeur-vert.fr