

nuances  
*Émeraude*

# Toulouse

## LE BONHEUR ET L'ART DE VIVRE

Son style architectural à nul autre pareil, ses espaces de vie conviviaux et ses rues animées où le soleil règne en maître... Voilà Toulouse. Flâner sur le Canal du Midi, profiter des saveurs typiques, découvrir ses commerces sont autant de petits plaisirs quotidiens. La ville Rose offre une qualité de vie inégalable. Celle-ci s'ajoute à un bassin d'emploi dynamique et équilibré, entre grandes entreprises de secteurs de pointe et une multitude de start-ups; en faisant ainsi la 2<sup>ème</sup> ville des entrepreneurs après Paris.



**4<sup>ÈME</sup> VILLE**  
de France\*



**1 000 HECTARES**  
d'espaces verts\*



**2 238 HEURES**  
d'ensoleillement /an\*



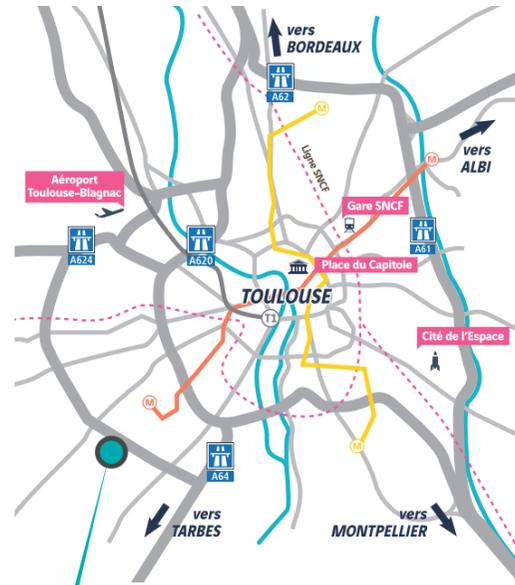
**600 HECTARES**  
consacrés aux  
bases de loisirs\*



1<sup>ère</sup> dans les domaines  
de l'**AÉRONAUTIQUE**,  
de **SPATIAL**, de la **SANTÉ**  
et de la **COSMÉTIQUE\***



**760 KILOMÈTRES**  
de pistes cyclables\*



**nuances**  
le village URBAIN

## Saint-Simon L'ESPRIT VILLAGE À DEUX PAS DE LA VILLE

Le quartier Saint-Simon a d'abord été celui des vignes et des maisons bourgeoises, avant de devenir aujourd'hui ce lieu résidentiel recherché et agréable à vivre. Ses rues commerçantes, sa proximité avec la rue Réguelongue, ainsi que deux crèches et une école en font un cadre idéal pour les jeunes familles.

Ce quartier-village est aussi celui de la convivialité avec une place centrale où l'on partage sa fin de journée aux terrasses des cafés, pendant que les concours de pétanque battent leur plein. La douceur de vivre y est un art, alors que la ville non loin de là attend celles et ceux en quête d'effervescence.



## nuances À LA LISIÈRE DE TOUTES LES ENVIES

A proximité immédiate de Saint-Simon et Basso Cambo, ainsi que des communes de Cugnaux, Tournefeuille et Portet-sur-Garonne, le village urbain Nuances offre un environnement exceptionnel. Tout cela, à proximité directe du lac et de la base de loisirs de la Ramée, ou encore des commerces.

Au cœur du bassin économique de Toulouse Métropole, à 5 minutes de la rocade Arc-en-Ciel, du périphérique et de l'autoroute A61; le quartier de Nuances séduit d'emblée les jeunes et les familles pour conserver un équilibre entre vie personnelle et professionnelle. A terme, ce village urbain proposera également de nombreux équipements, services et commerces.

## PARCE QUE FACILITÉ RIME AVEC PROXIMITÉ !\*\*



\*Source : www.toulouseatout.com / www.invest-in-toulouse.fr

\*\* Source Google Maps pour un trajet, à pied, en vélo ou en voiture, en conditions normales de circulation.

## Le village-urbain

### DANS SA PLUS PARFAITE ILLUSTRATION

Ce projet est considéré comme l'un des plus grands projets d'aménagement privé et de reconversion de la métropole toulousaine. Ici VINCI Immobilier recrée un morceau de ville sur un terrain de 15,2 Ha avec aujourd'hui 3 ensembles immobiliers déjà livrés, dont un collège.

Nuances est avant tout la preuve d'une ambition écologique forte. En effet, ses concepteurs engagés dans la démarche « Zéro artificialisation nette », ont attaché une grande importance à l'environnement et la nature, en aménageant des espaces publics ou encore des pistes cyclables... Une fois achevée cette opération sera un exemple de recyclage urbain avec plus de 45% de sols désimperméabilisés.



**nuances**  
Émeraude

**nuances**  
Opaline

**nuances**  
Jade

**nuances**  
Anis  
— LIVRÉ —

**nuances**  
Céladon  
— LIVRÉ —

L'îlot Émeraude bénéficie d'une proximité privilégiée avec Saint-Simon ainsi qu'avec l'îlot A, qui accueillera services et commerces.

## Nuances Émeraude

### UNE RÉSIDENCE POUR TOUS

Émeraude est un ensemble résidentiel pour tous les styles de vie. Du besoin d'espace à des habitats plus intimistes, les 36 maisons et 77 appartements répondent aux attentes de chacun.

Les appartements sont organisés autour de 6 plots regroupés par deux. Pour faciliter et harmoniser les déplacements, un ascenseur central extérieur permet aux occupants de rejoindre leur étage via une coursive dédiée. L'implantation des bâtiments a été pensée pour laisser la part belle à un vaste cœur d'îlot végétalisé.

Les maisons, quant à elles, sont regroupées en un petit groupe où ne subsiste aucun vis-à-vis. Chacune dispose ainsi de beaux extérieurs préservés des regards, profitant chaque jour d'une bulle de confort.

#### Maisons et appartements

#### Beaux extérieurs

#### Places de stationnement dédiées

#### Locaux vélos



## Une architecture

TON SUR TON AU CONTACT DIRECT DE LA NATURE

L'absence de clôture autour de la résidence est le témoin d'une volonté architecturale : intégrer la résidence dans son environnement, comme si sa présence ne faisait aucun doute dans le décor.

Les façades des appartements et des maisons offrent un jeu de plein et de vide depuis la rue et dans le cœur d'îlot. Cette ligne rythmée est soulignée par la modernité et la sobriété des matériaux, tels que l'enduit et la brique ; tous deux de teinte blanche.



## Le végétal

PROTECTEUR ET VIVIFIANT AUTOUR DES HABITATIONS

Le projet met à l'honneur la nature en favorisant les aménagements paysagers. Pour preuve, on retrouve 58 arbres plantés dans l'ensemble de l'îlot avec des essences locales, à hautes tiges et basses. Elles offrent une floraison somptueuse à chaque moment de l'année, avec des couleurs chaudes et raffinées.

Au total, la parcelle est constituée de plus de 1 400 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre et est sillonnée par des cheminements piétons permettant de rejoindre les logements. Au centre des bâtiments accueillant les appartements, on découvre un joli cœur d'îlot végétalisé, qui apporte aux habitants à la fois le confort visuel, l'intimité et la fraîcheur d'une atmosphère champêtre.

## Mot de l'architecte

L'opération prévoit la réalisation de 36 villas et 77 appartements répartis dans six plots. Les façades sont principalement en brique et en enduit blancs. Les maisons T4 disposent de pergolas végétalisées. Côté cœur d'îlot, les façades discontinues des maisons permettent l'implantation de terrasses en retrait garantissant l'intimité de ces espaces. En ce qui concerne les logements collectifs, la composition en plots permet de proposer un grand nombre d'appartements doublement orientés et la circulation verticale extérieure offre au parcour un panorama vers le jardin central.

TAILLANDIER ARCHITECTES ASSOCIES

VOTRE CONFORT,  
NOTRE PRIORITÉ



Votre logement est certifié NF Habitat, attestant ainsi qu'il répond à des critères de qualité supérieure, contrôlés par un organisme indépendant selon un référentiel exigeant. C'est pour vous des bénéfices concrets au quotidien, en termes de qualité de vie, de maîtrise des dépenses, de sécurité et de confort. Le choix de cette certification traduit notre engagement dans la qualité de la conception et de la construction de votre logement et du service délivré à l'occupant.



LES APPARTEMENTS SONT ÉLIGIBLES LOI PINEL\*

## Appartements

### CONFORT ET INTIMITÉ

Sur 3 niveaux les plots accueillent des appartements du T2 au T3.

À l'intérieur, la cuisine ouverte sur le salon est le vecteur idéal de moments de partages et de convivialité. Les grandes ouvertures, dont une baie vitrée, dans la pièce à vivre font littéralement respirer les logements vers l'extérieur.

Aux loggias dans les étages s'ajoutent des jardins avec de belles terrasses au rez-de-chaussée, offrant ainsi aux habitants une véritable pièce de vie en plein air.

Enfin, chaque appartement dispose d'une place de stationnement dédiée en sous-sol.

#### DES PRESTATIONS PENSÉES POUR LE BIEN-ÊTRE

 **Revêtement mural** : peinture lisse

 **Salle de bain** : faïence 20x40 cm

 **Revêtement sol** : carrelage 40x40 avec plinthes assorties, stratifié dans les chambres

 **Extérieur** : loggia revêtement de sol en bois, terrasse sur dalle gravillonnée. Point lumineux, prise de courant et robinet de puisage en rez-de-chaussée

 **Sécurité** : serrure 3 points + cylindre A2P + paumelle anti-dégondage.

\* Le Dispositif Pinel permet une réduction d'impôts pour certains investissements immobiliers locatifs sous réserve de remplir des conditions liées au locataire et à la location. L'éligibilité au Dispositif Pinel n'est pas garantie par VINCI IMMOBILIER, les conditions d'application étant fixées et vérifiées par l'administration fiscale. Renseignements et informations disponibles auprès de nos conseillers commerciaux ou sur notre site internet [www.vinci-immobilier.com](http://www.vinci-immobilier.com)

## Maisons

### UNE DÉFINITION DE LA JOIE DE VIVRE

Les belles maisons de 4 et 5 pièces s'ornent chacune d'une terrasse en bois, prolongée par un vaste jardin de 100 m<sup>2</sup> en moyenne. Celui-ci dispose en outre d'une clôture garantissant la sécurité et l'intimité.

Très lumineuses, les maisons bénéficient d'un aménagement traversant et sont majoritairement orientées Est/Ouest, ce qui accentue la présence de lumière naturelle. Construites sur 2 niveaux, elles disposent d'une pièce à vivre, d'une buanderie et d'un cellier en rez-de-chaussée pour les T4, et des chambres à l'étage. Quant aux maisons T5, elles profitent d'une chambre au niveau inférieur, laissant ainsi l'étage aux enfants.

Chaque maison a son propre stationnement de manière autonome avec, pour les T5 exclusivement, un garage privatif et pour toutes, une pergola. Une place aérienne supplémentaire complète ces premiers stationnements.

#### UN QUOTIDIEN REMPLI DE SATISFACTION GRÂCE AUX PRESTATIONS DE CES MAISONS

 **Revêtement mural** : peinture lisse

 **Salle de bain** : Faïence 20x40 cm

 **Revêtement sol** : carrelage 40x40 cm avec plinthes assorties. Stratifié dans les chambres et les dégagements de l'étage

 **Extérieur** : terrasse en bois et jardin. Point lumineux, prise de courant et robinet de puisage.

 **Sécurité** : serrure 3 points + cylindre A2P + paumelle anti-dégondage.



100 % DES MAISONS SONT ÉLIGIBLES LOI PINEL\*





## AUJOURD'HUI, CONSTRUIRE UNE CONFIANCE DURABLE EST PLUS QUE JAMAIS LA BASE DE TOUTE RELATION

Remettre la confiance au cœur de la relation client est aujourd'hui notre principale priorité.

Filiale du groupe VINCI, acteur mondial des métiers des concessions et de la construction, VINCI Immobilier compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier en France.

Où que vous soyez, quel que soit votre projet, nos 1 153 collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logement.

La maîtrise de l'ensemble de nos métiers et notre capacité d'innovation permanente nous permettent de répondre à vos attentes, en vous apportant des solutions sur-mesure qui anticipent les futures mutations des modes de vie.

## ENTRE VOUS ET NOS ÉQUIPES, UN ENGAGEMENT COMMUN

La confiance se mérite, se construit et se vérifie.

Conscients de l'importance de l'achat d'un logement neuf, nous avons fait le choix de bâtir avec vous un lien durable en vous apportant le savoir-faire de nos collaborateurs sur lesquels vous pouvez compter à chaque étape de votre projet d'acquisition.

De la signature du contrat de réservation à la remise des clés, vous bénéficiez d'interlocuteurs responsables et attentifs qui vous assurent à chaque instant un haut niveau de transparence et de confiance.

## VOS RENDEZ-VOUS EN 9 ÉTAPES

- 1  SIGNATURE DE VOTRE CONTRAT DE RÉSERVATION
- 2  ACTIVATION DE VOTRE ESPACE CLIENT EN LIGNE
- 3  ENVOI DE VOTRE PROJET AU NOTAIRE
- 4  SIGNATURE DE VOTRE ACTE AUTHENTIQUE
- 5  PERSONNALISATIONS DE VOTRE LOGEMENT
- 6  CHOIX DE VOTRE AMBIANCE SOLS ET FAÏENCES
- 7  VISITE DE VOTRE LOGEMENT À L'ACHÈVEMENT DES CLOISONS INTÉRIEURES
- 8  VISITE DE PRÉ-LIVRAISON
- 9  VISITE DE LIVRAISON ET REMISE DES CLÉS

## DES SERVICES SUR-MESURE À LA HAUTEUR DE VOS ATTENTES



### Espace Personnel

Dès la réservation de votre logement, bénéficiez d'une vision globale de votre projet immobilier.

Suivez l'avancée des travaux en images, découvrez les prochains rendez-vous clés, retrouvez les étapes liées au chantier et maîtrisez le suivi financier.

### Parrainage<sup>(1)</sup>

Que vous soyez client VINCI Immobilier ou non, recevez 800€ en chèques cadeaux (dans la limite de 10 parrainages par an) et votre filleul 200€.



### Configurateur

Immergez-vous dans nos intérieurs via nos visites virtuelles.

Découvrez nos logements types et prestations proposés par régions.

Vous êtes client ? Commandez vos coloris de parquets et/ou carrelage, l'ensemble des faïences et le coloris de votre meuble de salle de bain.

## VINCI Immobilier réélue «**Marque préférée des Français**»<sup>(2) (3)</sup>

Cette distinction vient couronner le professionnalisme de l'ensemble des équipes de VINCI Immobilier qui oeuvrent au quotidien pour imaginer et concevoir des logements de qualité, des lieux de vie harmonieux, dans lesquels la nature et le vivant prennent toute leur place.

En tant que promoteur responsable, VINCI Immobilier a à cœur d'optimiser les performances énergétiques de ses bâtiments, de renforcer ses engagements environnementaux et d'innover chaque année pour offrir plus de bien-être à ses clients dans leur quotidien



## POUR VOUS, NOUS CRÉONS DE NOUVEAUX ESPACES URBAINS, DYNAMIQUES ET ATTRACTIFS

Acteur local et régional engagé aux côtés de ceux qui, chaque jour, contribuent à façonner le visage des villes et territoires de demain, VINCI Immobilier compte parmi les intervenants économiques majeurs en Occitanie avec des réalisations qui font référence dans la région.

**Pour vous, la garantie de pouvoir compter sur une réelle proximité.**



Résidence CÉLADON  
134 boulevard Eisenhower,  
Toulouse

## L'art au plus proche de chez vous



Co-fondateur et signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », VINCI Immobilier met de l'art dans ses réalisations en installant une œuvre d'art dans chaque immeuble d'habitation ou de bureaux, neuf ou rénové.

 1 immeuble  
1 œuvre

Jardin de la résidence Céladon.  
Œuvre réalisée par  
Olivier KENNEYBREW  
Titre de l'œuvre : Aequilibrium

<sup>(1)</sup> Voir conditions d'éligibilité des parrains et des filleuls sur le règlement du parrainage <https://parrainagevinci-immobilier.com/reglement>.

<sup>(2)</sup> Étude réalisée par OpinionWay du 29 octobre au 2 novembre 2021 auprès d'un échantillon de 1 005 personnes représentatif de la population française.

<sup>(3)</sup> Récompense obtenue pour la 6<sup>ème</sup> année consécutive.

**VOTRE  
CONFIANCE  
NOUS ENGAGE  
DURABLEMENT**

**0 800 124 124**

Service & appel  
gratuits

**[www.vinci-immobilier.com](http://www.vinci-immobilier.com)**



VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST - RCS NANTERRE 830 856 266 - SAS au capital de 10 000 € - SIRET 830 856 266 00010 - 59 rue Yves Kermen - 92650 Boulogne Billancourt. « Nuances Émeraude » désigne le nom du programme immobilier développé par VINCI IMMOBILIER. Architecte : Taillandier Architectes associés. Perspectives : Visiolab. Les illustrations contenues dans ce document sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. Les caractéristiques présentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Les caractéristiques n'entrent pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'agencement sont figurés à titre d'exemple, les appartements sont vendus et livrés non meublés, les balcons et terrasses non végétalisés. Document non contractuel. Conception DVN Communication.