

LIÈRE
DU PARC
TOULOUSE

En co-promotion



nexity

TOULOUSE

1001 raisons pour voir **la vie en rose**

Surnommée la « ville rose » pour ses briques emblématiques, Toulouse conjugue à la perfection patrimoine millénaire et énergie contemporaine. Riche de plus de 2 000 ans d'histoire, elle cultive un art de vivre chaleureux, entre culture, gastronomie et ferveur sportive. Du Théâtre du Capitole à la Halle aux Grains, en passant par les tribunes du Stade Toulousain, de nombreux rendez-vous rythment le quotidien. Le soir, les terrasses s'animent, les tables du Sud-Ouest se remplissent et les concerts prolongent l'ambiance. Labellisée « Ville créative » pour la musique par l'UNESCO en 2023, la capitale de l'Occitanie rayonne bien au-delà de ses frontières régionales. Engagée en faveur du développement durable, la ville déploie également un plan vélo ambitieux et une politique « zéro pesticides » dans ses espaces publics. Un équilibre subtil entre culture, sorties et respiration qui fait de Toulouse une ville en phase avec son époque.

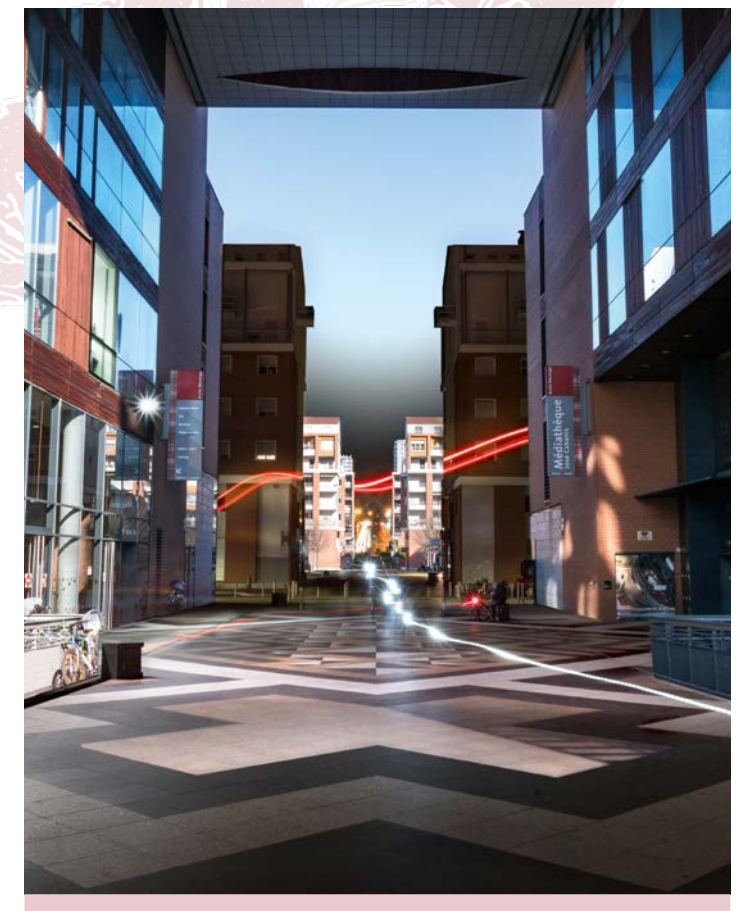


Un **dynamisme** hors du commun

Avec plus de 830 000 habitants, la métropole toulousaine profite d'une dynamique rare. Chaque année, près de 9 000 habitants s'y installent et plus de 5 000 emplois y sont créés*. Une croissance qui s'appuie sur un vivier d'environ 120 000 étudiants et une économie tournée vers l'excellence. Première métropole européenne dans le domaine aéronautique et spatial, elle accueille de grands employeurs industriels comme Airbus, Thales ou encore Liebherr-Aerospace. Les secteurs de l'électronique, du tourisme ou encore du transport complètent ce tissu économique avec la présence de belles entreprises. Autant de raisons qui expliquent pourquoi Toulouse a été classée ville la plus dynamique de France en 2025**.

La ville rose figure également parmi les destinations privilégiées des Parisiens souhaitant quitter la capitale pour une vie plus douce, facilitant le quotidien en famille et plus en adéquation avec leurs aspirations. Un cadre particulièrement attractif, propice aux projets de vie comme aux investissements durables.

* Source : metropole.toulouse.fr
** Source : www.entreprises-occitanie.com/actualites/toulouse



LA CARTOUCHERIE

Un écoquartier exemplaire et plein d'avenir

Implanté sur une ancienne friche industrielle, siège historique d'une ancienne fabrique de munitions, la Cartoucherie est l'exemple parfait d'une reconversion urbaine réussie. Ce quartier d'environ 33 hectares est situé à proximité du Centre Hospitalier Purpan, d'un campus étudiant et d'équipements culturels majeurs, comme le Zénith ou le Musée des Abattoirs et est bien desservi par deux stations de tramway, deux lignes de bus et facilement accessible depuis la rocade. Ainsi rejoindre le centre-ville se fait en vingt minutes environ en transports en commun. Et pour se rendre à l'aéroport, quinze minutes en voiture suffisent*.

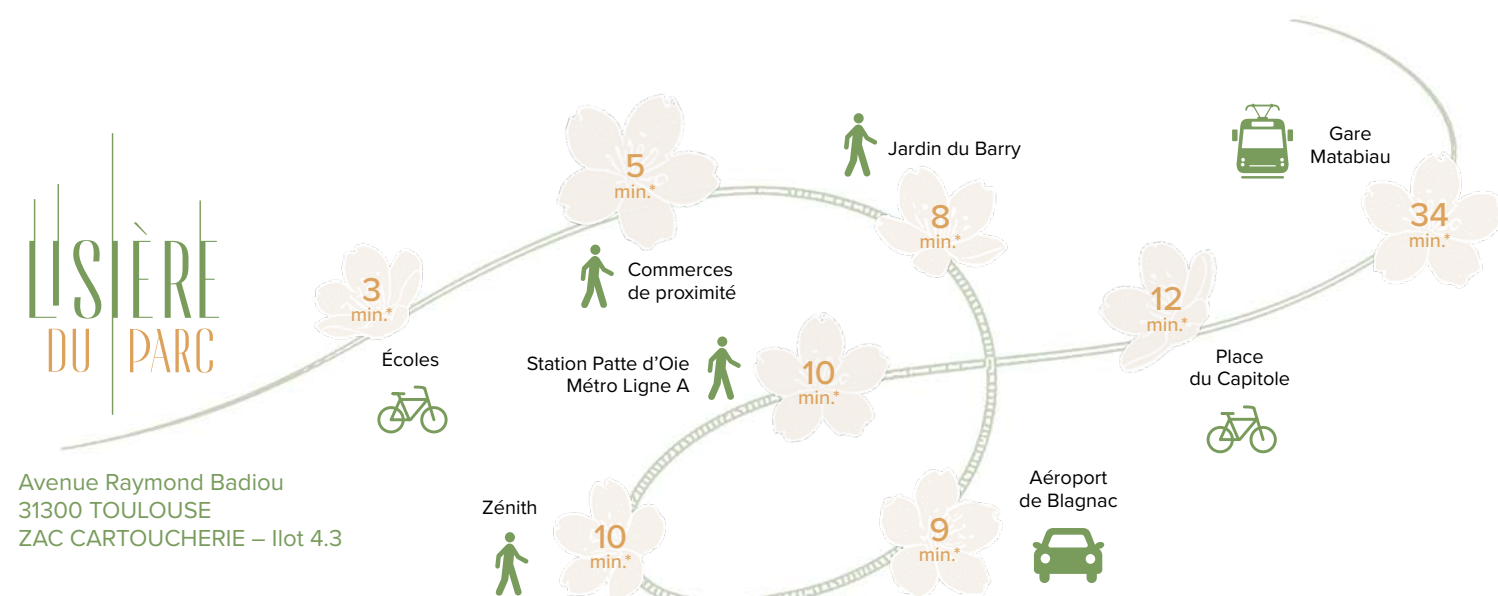
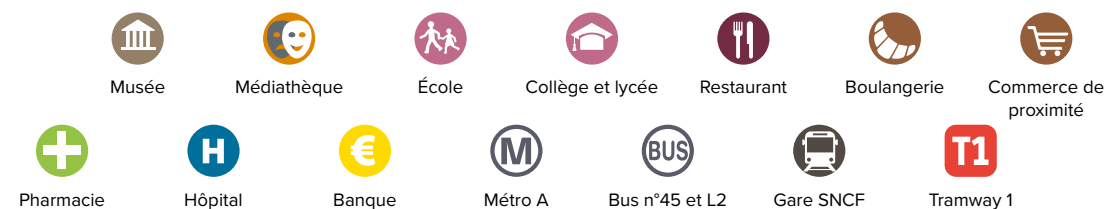
* Source : Google Maps – Temps indicatifs



Pensé comme un véritable lieu de vie et d'échanges, le quartier se dessine autour d'espaces de rencontres et de balades : pistes cyclables, cheminements piétons, esplanade, promenades jardinées... Pour les familles, deux crèches sont au cœur du quartier et plusieurs écoles, collèges et lycées se trouvent à moins d'un kilomètre.

À terme, La Cartoucherie réunira un ensemble de logements, bureaux, services publics de proximité et espaces verts, pour concilier animation locale et développement durable autour d'une philosophie : le « vivre ensemble participatif »**.

** Forum des projets urbains – 17 novembre 2015 Palais des congrès, Paris



* Source : Google Maps – Temps indicatifs

Une **vie de quartier** déjà animée avec un cœur battant : **les Halles**

Plus de 5 500 habitants vivent déjà à la Cartoucherie et profitent d'un lieu central emblématique, les Halles de la Cartoucherie. Épine dorsale commerciale et culturelle du quartier, ce tiers-lieu déploie plus de 10 000 m² d'activités dans des halles centenaires restaurées.

Le quartier accueille près de 10 000 visiteurs par jour et regroupe coworking, espace culturel avec la salle de spectacles La Cabane, centre d'activités sportives et artistiques, ludothèque et halle gourmande*.

* Forum des projets urbains – 17 novembre 2015 Palais des congrès, Paris

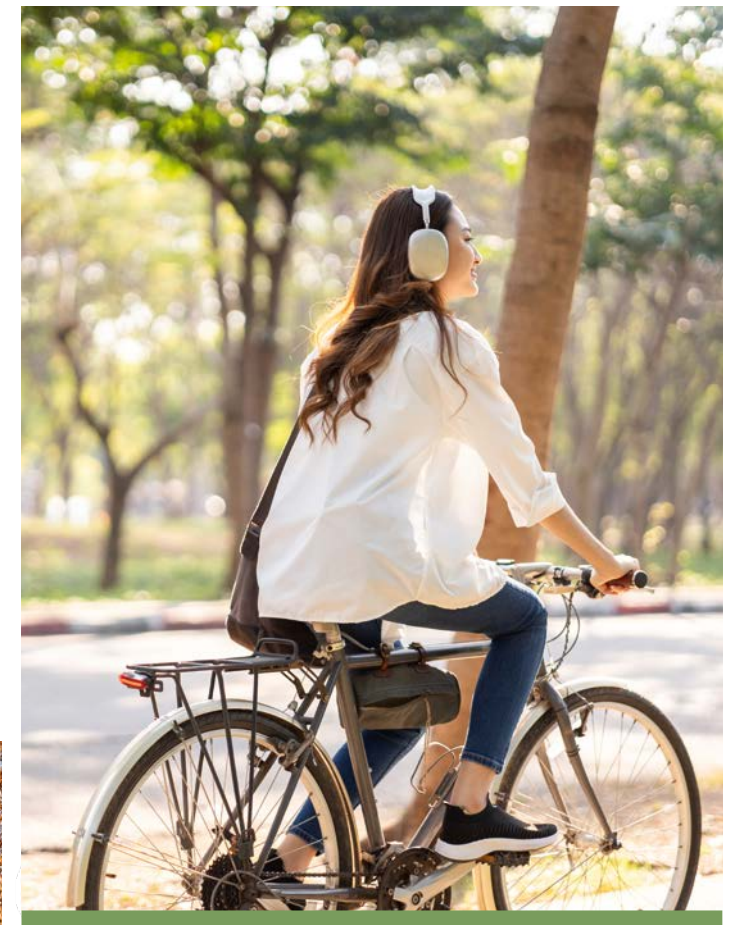


Nature, performance énergétique et **mobilités douces**

À la Cartoucherie, la nature est omniprésente, juste là, à deux pas : un parc d'un hectare, 250 arbres plantés tout en conservant un maximum d'existants, présence de micro-forêts et d'initiatives pour préserver la biodiversité, comme des nichoirs ou des gîtes à abeilles.

Tout est aussi pensé pour offrir un cadre de vie confortable aux habitants actuels comme futurs. Le quartier revalorise des eaux de pluie via un réseau de noues et de bassins, afin de créer une atmosphère plus tempérée. Les habitations sont raccordées à un réseau de chaleur urbain alimenté par des énergies renouvelables.

Les mobilités douces sont également encouragées avec des espaces publics partagés, une priorité donnée aux piétons et aux cyclistes, ainsi qu'un stationnement public aérien volontairement limité.





Haute Qualité Environnementale pour **bien-être optimal**

Un soin particulier a été apporté à la performance énergétique des logements avec un label NF Habitat HQE et des coefficients liés aux besoins bioclimatiques et de consommation d'énergie renforcés. La promesse d'une vie plus responsable, plus confortable et plus économique au quotidien.





LISIÈRE DU PARC

AKMÉ et ORTUS : deux silhouettes, un même ADN

La résidence Lisière du Parc se compose de deux bâtiments à la fois uniques et complémentaires. D'un côté, AKME, dont le nom emprunté au grec ancien signifie «point culminant» ou «apogée». Avec ses 16 étages, il invite à prendre de la hauteur et à profiter pleinement de vues à couper le souffle. De l'autre, ORTUS et ses 8 étages, dont la référence mythologique, associée à la force et à la vigilance, évoque un habitat attentif à son environnement et à ses usages.

AKME et ORTUS se fondent à merveille dans l'écoquartier par une architecture à forte dominante naturelle. ORTUS dispose d'une ossature bois habillée de matériaux variés, palette chromatique avec des tons chauds minéraux mais aussi des nuances de vert qui apportent une tonalité végétale, plus douce.

AKMÉ



Performance énergétique et confort thermique⁽¹⁾
La RE 2020 repose sur l'ambition d'améliorer la performance énergétique et le confort des bâtiments neufs. Gage d'un cadre de vie de qualité, elle est la garantie d'une construction économe en énergie, répondant ainsi aux enjeux environnementaux.

ORTUS





Le mot de l'architecte

« Le projet est pensé comme une silhouette habitée, qui s'élève sans jamais devenir monolithique. Les hauteurs sont graduées, composées à partir de socles aux premiers étages, animés par des rez-de-chaussée actifs, avant de s'élever et de finir en attiques. Cette écriture permet de dialoguer avec le quartier et d'ouvrir des vues généreuses sur le parc et plus largement, sur le paysage toulousain.

Lambert Lénack



Un art de vivre face à la **nature**

La résidence Lisière du Parc porte bien son nom : une adresse située « à la lisière » entre animation urbaine et calme de la nature. Les 223 logements, du studio au 4 pièces, auxquels s'ajoutent un 5 pièces d'exception situé au dernier étage d'AKME, offrent des vues dégagées sur le parc ou sur la chaîne des Pyrénées. La lumière naturelle inonde les appartements grâce à une double exposition, tandis que les loggias prolongent les espaces de vie vers l'extérieur. La conception bioclimatique des bâtiments permet aux vents de circuler afin de tempérer naturellement les appartements et de se sentir bien en toute saison.





L'expression du confort

Chaque équipement, chaque matériau a été sélectionné avec soin et rend votre quotidien unique. Séjour, cuisine, salle de bains, chambres à coucher... Les espaces sont judicieusement organisés pour profiter pleinement des volumes et offrir un maximum d'intimité.



Des logements performants et de qualité⁽²⁾ :

- | | |
|--|--|
|  Acoustique |  Économie d'énergie |
|  Respect de l'environnement |  Performance économique |
|  Sécurité et sûreté |  Luminosité |
|  Conception fonctionnelle |  Qualité Air intérieur |

Des prestations pensées pour vous⁽³⁾



Cuisine équipée du studio au 3 pièces



Salle de bains aménagée aux façades personnalisables



Volets roulants motorisés



Balcon, terrasse ou loggia



Chauffage et eau chaude par réseau de chaleur urbain



Carrelage dans les pièces de vie

Votre projet mérite une double attention



nexity

Parce que nous savons que l'acquisition d'un bien immobilier est un véritable projet de vie, que vous soyez accédant à la propriété ou investisseur, Crédit Agricole Immobilier est présent au travers d'offres et de services à chaque étape de votre parcours résidentiel. Nous sommes en mesure de vous proposer des solutions pour construire et pérenniser votre patrimoine immobilier sur l'ensemble du territoire.

Crédit Agricole Immobilier démontre depuis plus de 25 ans sa capacité à aménager, construire, commercialiser et gérer des ensembles immobiliers de grande qualité en phase avec les attentes de ses clients. Filiale du groupe Crédit Agricole, nous bénéficions de la solidité et de l'ancrage territorial d'un des leaders de la banque de proximité en Europe.

Nexity est un opérateur urbain qui s'engage depuis 25 ans pour créer des villes plus agréables à vivre, pour tous. Présents dans toute la France, nous concevons des quartiers vivants et des logements de qualité, pensés pour votre confort, économes en énergie et respectueux de l'environnement. Leader français de la décarbonation de l'immobilier, nous mettons notre expertise au service de logements durables et abordables, adaptés aux modes de vie d'aujourd'hui et de demain. Partenaire de confiance pour vos projets immobiliers, nous avons à cœur la satisfaction de chacun de nos clients : parce que chaque projet est unique, nous vous accompagnons et restons à votre écoute à chaque moment, de la réservation à la remise des clés de votre logement, et au-delà.

05 34 401 401

Appel non surtaxé

ca-immobilier.fr

05 87 88 11 20

Appel gratuit

nexity.fr

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION – Siège social 12 place des États-Unis, 92545 Montrouge cedex – Société par Actions Simplifiée au capital de 56 278 960 euros – R.C.S. Nanterre 397 942 004 – Groupe Crédit Agricole. NEXITY MIDI PYRÉNÉES – 56 avenue Bourges-Maunoury 31200 TOULOUSE – SAS au capital de 100 000 euros – RC Paris 305.164.881. (1) : « Réglementation environnementale (RE2020) » applicable aux bâtiments neufs. Demande d'attestation auprès du Ministère de la Transition écologique lors de la demande de permis de construire, applicable aux bâtiments neufs suivant étude thermique. Plus d'informations sur le site du Ministère de la Transition Ecologique : www.ecologie.gouv.fr/reglementation-environnementalere2020. (2) La certification NF Habitat – NF Habitat HQE est décernée par CERQUAL Qualitel Certification (filiale de l'Association Qualitel) en vertu d'un référentiel garantissant aux logements des prestations de qualité environnementales et de performances économiques élevées, et dont la démarche volontaire va au-delà des exigences légales. Pour plus d'informations, vous pouvez consulter les référentiels et synthèses disponibles sur le site www.qualitel.org. (3) Les appartements de la résidence Lisière du Parc sont susceptibles d'être différents (agencement, superficie), notamment selon leur typologie, et sont vendus et livrés non meublés. Les prestations des appartements (salles de bains et cuisines aménagées, balcons, terrasses, jardins...) peuvent varier selon la typologie des appartements. Les cuisines sont susceptibles d'être différentes (agencement, superficie, nombre de placards), notamment selon leur typologie. Toutes les cuisines bénéficient d'une hotte, de plaques vitrocéramique et de placards. Les façades des placards de la cuisine bénéficient du style de finition choisi par le client lors de la signature de l'acte authentique de vente, selon l'avancement de travaux. Seul le descriptif technique sommaire joint au contrat de réservation est contractuel. Plus d'informations sur la résidence Lisière du Parc les aménagements et prestations des appartements et les délais de livraison sont disponibles par téléphone (appel non surtaxé, coût d'un appel local passé du lundi au jeudi de 09h à 19h et le vendredi de 09h à 18h) ou sur notre site Internet ca-immobilier.fr/lisiereduparc. Crédit photos : Adobe Stock, iStock et Nico Seasons. Illustrations : Visiolab. Illustrations non contractuelles dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications pour raisons techniques et administratives. Architecte : Lambert Lenack. Cartographies : Aprim Graphic. Conception : (sen)?MONO. © Crédit Agricole Immobilier et Nexity. Toute reproduction du contenu de cette plaquette sans l'autorisation de Crédit Agricole Immobilier et Nexity est interdite. Imprimeur : Escourbiac – Route de Lavaur – 81304 Graulhet. NE PAS JETER SUR LA VOIE   

PUBLIQUE. Réf. : OCC06 – Février 2026.