



PLACE FAUBOURG

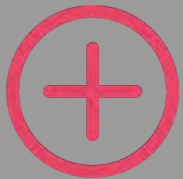
210 route de Revel 31400 TOULOUSE

EN BREF ...

1

UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL

- **Faubourg Malepère = quartier neuf où tout est accessible à moins de 15 minutes**
- **Commerces de proximité, écoles, universités, bassins d'emplois**
- **Transports en commun :**
 - Bus au pied de la résidence
 - Métro future ligne C + gare TER Montaudran
- **Quartier vert et préservé**



- **ELIGIBLE PINEL+**
- **Rooftops aux derniers étages**
- **Haut niveau de labellisation**

ÉLIGIBLE

Loi
Pinel +

2

ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL



- **Beaux jardins** pour les logements en rez-de-chaussée
- **Grande place à la végétalisation** avec 30% de surface d'espaces verts, potager, compost
- Végétalisation comme réponse au **confort** des résidents
- Label **Biodiversity**, certification **NF HQE**



3

UNE RÉSIDENCE HAUT DE GAMME

- **RE2020 atteinte, niveau RE2025**
- **100% de logements traversants et/ou bi-orientés** (à partir du T3)
- **Beaux espaces extérieurs : jardins, balcons, terrasses**

NOTRE PHILOSOPHIE

IMAGINER

LE MEILLEUR HABITAT

POUR NOS CLIENTS

« En créant la société en 2001, ma seule certitude est que **les métiers façonnent la ville.**

Aussi, quotidiennement, nous devons combiner les sensibilités urbaines, l'esthétique architecturale et les compétences techniques au service des collectivités et des particuliers en préservant l'intérêt général.

L'**approche globale** des métiers de l'immobilier du Groupe Saint-Agne nous permet sur ces bases d'apporter le meilleur service aux acquéreurs, accédants à la propriété ou investisseurs, en réalisant des logements simples, techniquement maîtrisés, avec la **qualité d'usage** en cœur de cible.

Dès la phase de conception du projet, notre exigence est portée sur la **qualité des prestations**, aussi bien sur les logements que sur les parties communes intérieures et extérieures.

Nous souhaitons offrir **des espaces de vie agréables et sains**, que l'acquéreur pourra personnaliser afin de réaliser le logement qui lui ressemble.

Je garde cette philosophie comme fil rouge de nos actions, et associe à ces qualités la dimension humaine portée par l'équipe Saint-Agne sur chacun de nos projets. »

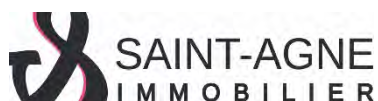


Patrick Saint-Agne

LA FORCE D'UN GROUPE

LE GROUPE SAINT-AGNE

Avec des valeurs humaines d'engagement et de responsabilité, le GROUPE SAINT-AGNE offre une expertise multi-métiers de l'immobilier avec l'exigence d'innover, de construire durablement, et de manière éco-responsable :



SAINT-AGNE IMMOBILIER réalise des logements neufs de standing.



AGESTIS Syndic Gestion Location Transaction pérennise l'investissement en assurant la location, la gestion et l'entretien des résidences.



Pour garantir le respect de nos engagements, nous avons choisi pour nos résidences l'exigence de la norme **NF HABITAT**. Cette rigueur nous permet d'atteindre des objectifs ambitieux, déterminés et connus de tous, gage de qualité et marque de notre professionnalisme.



Membre actif de la FPI, dont Patrick Saint-Agne a assuré la présidence de 2012 à 2018, l'équipe Saint-Agne Immobilier participe à la mutualisation des connaissances de la fédération.



Dès 2005, conscients des enjeux environnementaux, nous nous sommes investis pour améliorer les qualités de nos bâtiments, optimisant leurs performances énergétiques et ainsi le bien-être de ses futurs occupants.

Nous avons été précurseurs d'une **nouvelle génération de bâtiments** (isolation, eau chaude solaire, photovoltaïque, luminaires...) et restons sensibles et impliqués dans l'évolution des certifications et des futures normes énergétiques.

LE GROUPE SAINT-AGNE



> 20

ans d'existence



90

collaborateurs



3 régions

Occitanie, Ile-de-France
& Rhône-Alpes



850 logements
en cours



> 700
réservations en 2021



12 000 logements
gérés



> 200 immeubles
en syndic de copropriété



Nos DISTINCTIONS

2022 : **Prix de la Conduite Responsable des Opérations**
Résidence Vivre Ensemble

2021 : **Prix de l'Innovation Industrielle**
Résidence Arboresens

2020 : **Prix du Grand Public**
Résidence Garden Street

Prix de l'immobilier d'entreprise
Opalia – Siège social
de Saint-Agne Groupe Immobilier

2018 : **Grand prix régional**
Résidence Sensations Urbaines

2017 : **Prix du Grand Public**
Résidence Cap Aéro

2016 : **Prix de l'Innovation Industrielle**
Résidence Le Taran

2014 : **Grand prix régional**
Prix de l'Esthétique Immobilière
Résidence Métropolitan Garden



PYRAMIDES D'ARGENT DE LA FPI 2022



L'UNITÉ URBAINE DE TOULOUSE

4^{ème} AIRE URBAINE DE FRANCE

(projection 2030 : 2^{ème} aire urbaine)



760HA D'ESPACES VERTS

Dont 170 parcs et jardins



2 213 HEURES d'ensoleillement en 2017



88 TERRAINS de grands jeux, 46 gymnases



1H30 DE LA MONTAGE

1H30 DE LA MER

La recherche du BIEN VIVRE

Source : Mon Patrimoine Neuf



1 390 000

HABITANTS DANS L'AGGLOMÉRATION

480 000 HABITANTS INTRA MUROS

DÉMOGRAPHIE

75% D'ACTIFS



ENSEIGNEMENT



1^{ÈRE} VILLE ÉTUDIANTE DE FRANCE ex aequo avec Lyon

139 000 ÉTUDIANTS

112 ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

11 ÉCOLES D'INGÉNIEURS

3 GRANDES UNIVERSITÉS

TRANSPORTS



108 COMMUNES DESSERVIES



2 LIGNES DE MÉTRO



2 LIGNES DE TRAM



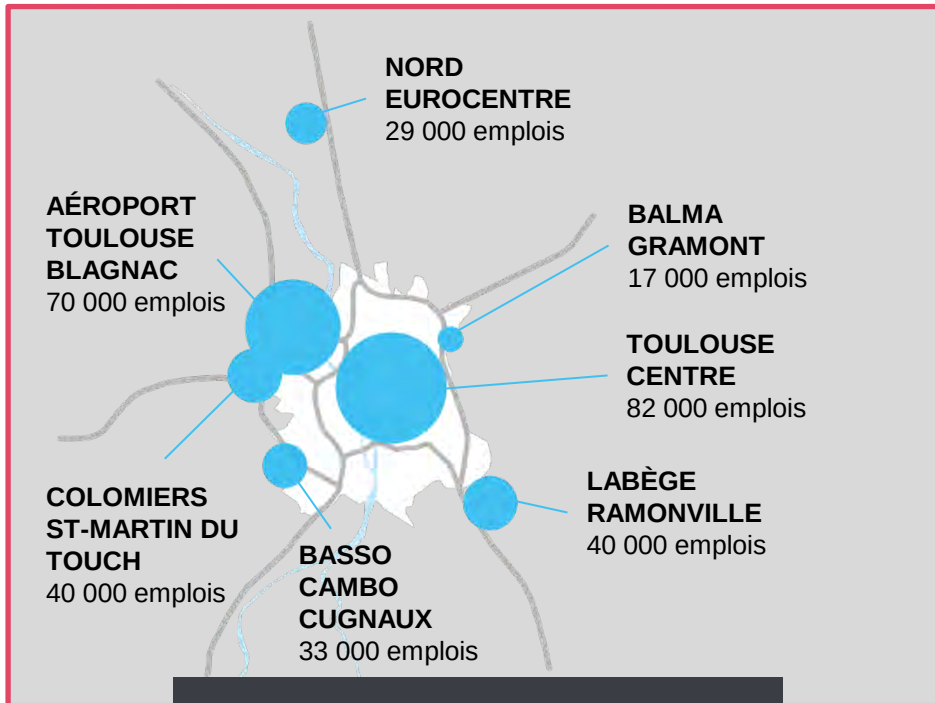
70 LIGNES DE BUS

En 2025

NOUVELLE LIGNE DE MÉTRO : TOULOUSE AEROSPACE EXPRESS

4 MILLIONS DE DÉPLACEMENTS QUOTIDIENS SUR LA GRANDE AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

L'EMPLOI EN OCCITANIE



30 000 POSTES CRÉÉS EN 2017

N°1 EUROPÉEN ET N°2 MONDIAL DES ACTIVITÉS AÉRONAUTIQUES



12 000 EMPLOIS INDUSTRIELS
1 200 ÉTABLISSEMENTS
8 500 CHERCHEURS

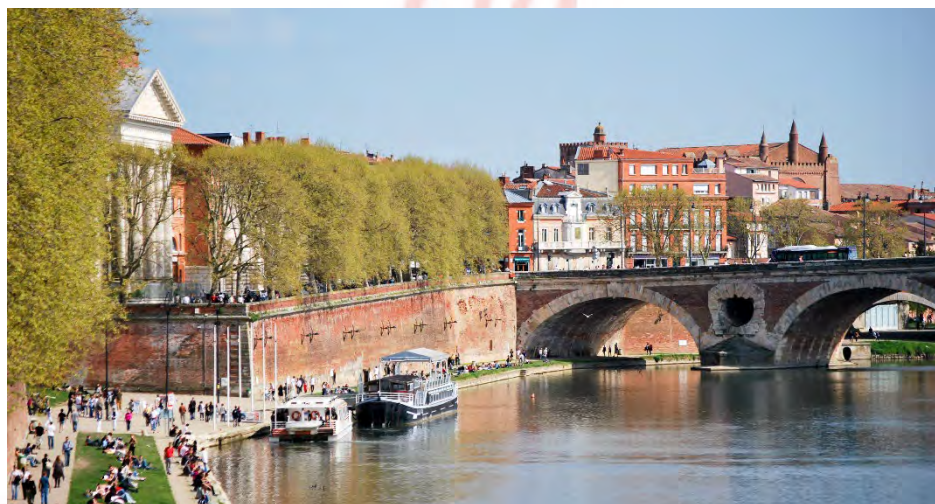


AÉROPORT DE TOULOUSE-BLAGNAC

3^{ème} AÉROPORT RÉGIONAL FRANÇAIS
12 MILLIONS DE PASSAGERS EN 2014



SPATIAL EN 2025
IMPLANTATION DU FUTUR CENTRE D'EXCELLENCE SPATIAL DE L'OTAN (COE)



Source : Mon Patrimoine Neuf

SANTÉ



+ DE 10 000 EMPLOIS

230 ENTREPRISES
3 650 CHERCHEURS EN SCIENCES DU VIVANT

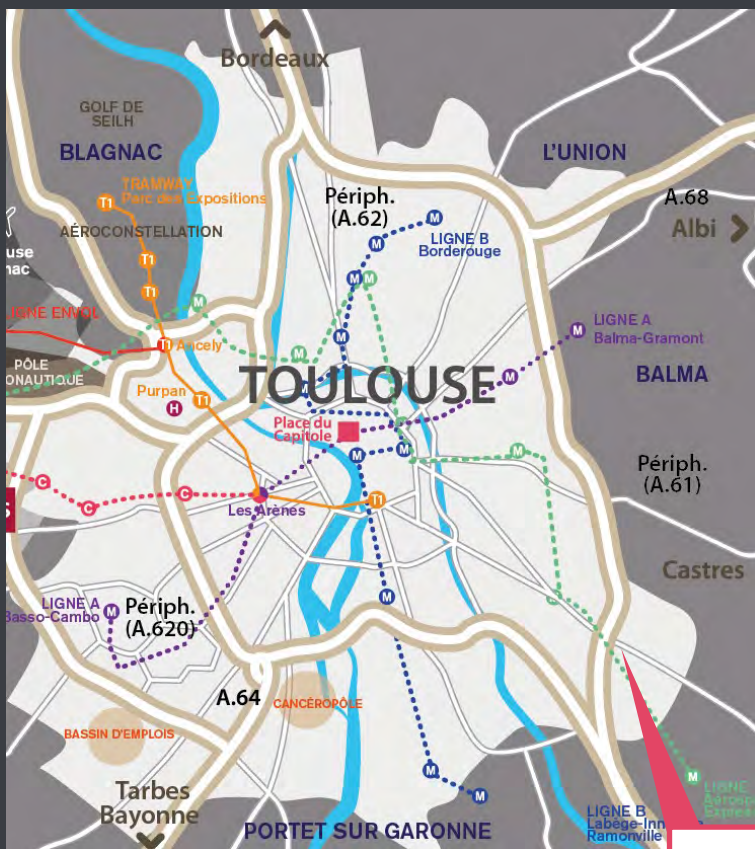
AGROALIMENTAIRE

+ DE 50 000 EMPLOIS

13,7 MILLIARDS DE CHIFFRE D'AFFAIRES

UNE RÉSIDENCE BIEN DESSERVIE

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE



AU CŒUR DE
TOULOUSE

Accès direct rocade sortie Montaudran
Place du Capitole < 20 mn



FUTURE LIGNE C – AEROSPACE
EXPRESS
TER MONTAUDRAN



AU PIED DE LA RÉSIDENCE
5 LIGNES DESSERVANT LE MÉTRO
LIGNE B ET LE CENTRE-VILLE


PLACE
FAUBOURG



Circulations douces :
Nouveau réseau de pistes
cyclables et cheminements
piétons

LE QUARTIER MALEPÈRE

- À **15 min** du centre historique
- Un faubourg **au Sud-Est de Toulouse** qui se métamorphose en un **lieu de vie privilégié**
- Vastes **espaces naturels**, équipements neufs, **commerces** et **desserte** exemplaire

Transformation du quartier
sur 22 ans (de 2016 à 2038)
avec 300 logements par an

 113 HECTARES

 20 HECTARES D'ESPACES
VERTS ET SPORTIFS

 6 500 LOGEMENTS
30 % de locatif social,
15 % d'accession sociale à la
propriété et 55 % de libre

 19 100 M²
D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS
dont un groupe scolaire livré
en septembre 2019

 5 000 M² DE COMMERCES
& SERVICES

 PISTES CYCLABLES



UNE SITUATION IDÉALE

- Proche futur Métro
- Ecoles, commerces et services accessibles à pied
- Bassins d'emplois : Airbus Defense&Space, parc technologique du Canal, Campus de Rangueil, Labège Innopole, zones commerciales de Saint-Orens et Balma.
- Proximité immédiate des transports en commun : BUS au pied de la résidence avec accès direct à la **Gare Multimodale Les Arènes, Gare TER de Lardenne et arrêts de bus Tisséo Linéo 3**



TRAVAILLER

- Centre commercial de Saint Orens
5 min en vélo
- Clinique "La Croix du Sud" - *9 min en vélo*
- Innovation campus (Espace Clément Ader, CALMIP, l'ECA, le B612) - *5 min en voiture*
- Airbus defence & space - *5 min en voiture*

FAIRE DU SHOPPING

- Commerces et services de la place centrale
1 min à pied
- Lidl - *1 min à pied*
- Centre commercial de Saint-Orens
8 min en voiture
- Centre commercial de Labège
10 min en voiture

APPRENDRE

- Collèges / Lycées (Elisabeth Badinter, Les Maristes Toulouse...) - *9 min à vélo*
- Maison de la formation «Jacqueline Auriol»
9 min à vélo
- Grandes écoles (ISAE-SUPAERO, Université Paul Sabatier, INSA Toulouse, CREPS, École Nationale de l'Aviation Civile, Centre National d'Étude Spatiale)
15 min à vélo
- Crèches (Le Petit Prince, Baby Fly, Les P'tits Drôles, Babilou ...) - *4 min en voiture*
- Écoles (Montessori, Corall ...) - *4 min en voiture*

SE DÉTENDRE

- Parc de la Marcalssonne - *1 min à pied*
- Bois de l'Hers - *1 min à pied*
- Bowling, Karting, Trampoline Park de Montaudran
5 min à vélo
- Espace Cobalt - *11 min à vélo*
- Cinéma UCC - *9 min en voiture*
- Halles de la Machine - *9 min en voiture*
- Envol des Plonniers - *9 min en voiture*

LE FONCIER : vert et urbain



ZAC MALEPÈRE

Toulouse centre

Logements

210 Rte de Revel

Bus L9
Route de Revel

Logements

PLACE
FAUBOURG

Logements

Saint-Orens

Future
Place Centrale

Equipement
public

M Vers futur Métro
Ligne C TAE

Labège

PHOTO DU FONCIER



2

3

1



LE PLAN DE MASSE



AXO 360°



ACCÈS VÉHICULES

ACCÈS BÂT A.

ACCÈS BÂT B.

ACCÈS BÂT C.

ACCÈS VÉHICULES

ACCÈS PIÉTONS

ACCÈS PIÉTONS

ACCÈS PIÉTONS

LE PLAN REZ-DE-JARDINS

VOIR TOUS LES
PLANS ÉTAGES



UNE RÉSIDENCE INTIMISTE



- **63 appartements** répartis dans 3 bâtiments
- Une conception tournée vers **les terrasses et jardins**, avec **magnifiques rooftops**
- Un environnement neuf et parfaitement équipé
- **Ecoles, commerces et transports** accessibles à pied

DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

- **Ambitions environnementales fortes** au service de la qualité et du confort
- **Labels et certifications** : conception, réalisation et exploitation **exemplaires**
- **Des innovations** qui répondent à l'évolution des attentes des résidents



Jardins privatifs



Balcons
ou terrasses



Potagers



Composteurs



Coeur d'îlot
paysager

UNE RÉSIDENCE ENGAGÉE...



... DANS UNE LOGIQUE DURABLE ET CITOYENNE

- **Utilisation de matériaux choisis en fonction de leur impact carbone** → Pour limiter les impacts sur l'environnement
- **Gestion différenciée = approche raisonnée de la gestion des espaces verts** → Démarche de développement durable, respectueuse de l'environnement sans perte de qualité

Label BIODIVERCITY : associer le vivant et la construction

- **Approche innovante** associant vivant et construction
- Réelle **valeur ajoutée** aux résidence labellisée donnant une place importante à la nature en ville
- La **labellisation** s'organise autour d'actions précises, notamment :
 - Surface de pleine terre de 30%
 - Palette végétale de provenance locale et non allergène
 - Prise en compte de la biodiversité notamment lors des phases préparatoires du chantier
 - Potagers et composteurs
 - Hôtels à insectes, abris pour la micro-faune
 - Mobilier et jeux pour enfants issus pour partie de matériaux présents sur site

 EN SAVOIR +

UNE RÉSIDENCE ENGAGÉE...

... DANS LA GESTION DE L'ÉNERGIE



NIVEAU RE2025

- **Regroupement des logements + forte isolation de l'enveloppe + bonne étanchéité de l'air** → Diminution des besoins en chauffage
- **Réseau de chaleur « Malepère » pour les besoins en eau chaude sanitaire et en chauffage** → Réduction de l'empreinte carbone
Anticipation de la RE2025
- **Réutilisation des matériaux issus de la démolition (tuiles, brique, bois)**

**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
= VALORISATION DU BIEN**

- **Des logements économes :**
 - moins de déperditions énergétiques
 - baisse des consommations d'énergie
 - moins d'émissions de gaz à effet de serre
- **Atout différenciant** pour la location et la revente
- **Investissement pérennisé** dans la durée en anticipant les évolutions réglementaires
- Préoccupations « **dans l'air du temps** »

**=> ÉCONOMIES
SUR LA FACTURE ÉNERGIE**

UNE RÉSIDENCE ENGAGÉE...



... DANS L'ÉVOLUTION DES ATTENTES DES USAGERS



Résidence certifiée NF Habitat HQE
Niveau Très performant
sur les thématiques

Qualité de vie
Management responsable
Respect de l'environnement
Performance énergétique

- **Mesures pour le confort d'été :**
 - Lutte contre les îlots de chaleur grâce à la végétalisation et les matériaux utilisés
 - Réflexion architecturale sur la forme et son impact sur la performance énergétique : compacité, orientation des menuiseries, ombres portées, occultation
- **Evolution du confort de vie :**
 - 100% des logements >T2 bi-orientée et/ou traversants pour ventiler naturellement les logements
 - Réseau de chaleur vertueux

DES APPARTEMENTS D'EXCEPTION

ÉLIGIBLES

Loi
Pinel +

63 APPARTEMENTS

28 2 pièces

24 3 pièces

11 4 pièces



TRANSPORTS ET ACCÈS


**PLACE
FAUBOURG**





SAINT-AGNE
GROUPE IMMOBILIER

NOS PRESTATIONS



PRESTATIONS INTÉRIEURES



- **Menuiseries** avec double vitrage isolant.
- **Volets roulants motorisés** dans les séjours-cuisines, toutes pièces dans les duplex
- **Peinture lisse**
- **Carrelage** dans les pièces à vivre.
- **Parquet stratifié** dans les chambres.
- **Placards aménagés** avec portes coulissantes, selon les plans de l'architecte.
- **Salles de bains aménagées** avec baignoire ou douche selon plans avec miroir et bandeau lumineux
- **Chauffage et eau chaude sanitaire individuels**



Objectif
RE2025

PRESTATIONS EXTÉRIEURES



ESPACES PRIVATIFS

- Espaces extérieurs généreux : magnifiques terrasses et jardins en rez-de-chaussée (selon plan)
- Espaces privés intimes

ESPACES COLLECTIFS

- Végétalisation maximale des espaces, plantations de massifs et arbres haute tige
- Potager, bacs à compost
- Résidence clôturée
- Parkings sous-sols
- Local vélos



Objectif
RE2025

nf-habitat.fr



Document non contractuel - Images d'ambiance

VOS OUTILS DIGITAUX à DISPOSITION



**PLAQUETTE
DIGITALE**



AXO 360°



**PLAQUETTE
IMPRIMABLE**





SAINT-AGNE
GROUPE IMMOBILIER

ANNEXES



UNE GESTION INTÉGRÉE A 100%

UN GESTIONNAIRE À VOTRE SERVICE



2 600
logements
en gestion



600
logements
réceptionnés
en moins de 3 ans



150 > 200
locations
croissance annuelle
moyenne



**Parc locatif
RECENT**
• 30% de - de 10 ans
• 50% entre 10 et 25 ans
• 25% de + de 25 ans

PERFORMANCES LOCATIVES 2020*



680
locations
en 2019



22 000
contacts
location par an
en 2019 & 2020

LES AGESTIS

IMMOBILIER NEUF :
écoulement de 70% du stock
à la livraison

MIXITÉ DE L'OFFRE :
emplacements attractifs,
typologies et surfaces adaptées
au marché, prestations de qualité

NOS ENGAGEMENTS

LA QUALITÉ DE SERVICE
dédiée aux clients et aux
professionnels du patrimoine

SÉCURISEZ LA LOCATION :

- Une expertise du marché toulousain
- Une équipe de professionnels dédiés
- Une sélection rigoureuse des locataires
- Respect des obligations liées aux dispositifs fiscaux

SÉCURISEZ LA GESTION :

- gestion des travaux et remise en état des logements entre chaque locataire
- Gestion des assurances, sinistres et contentieux
- Révision des loyers et des charges, vérification périodique des assurances obligatoires
- Aide à la déclaration des revenus fonciers

PLANS R+1



RETOUR



PLANS R+2



RETOUR



PLANS R+3



RETOUR



PLANS R+4



RETOUR



PLANS R+5



RETOUR



PLANS R+6



RETOUR





ARBORESENS

Toulouse – St Martin du Touch
Livraison 2022

Pyramide
d'Argent



DISTINCTIONS

2021 : Prix de l'Innovation Industrielle





GARDEN STREET Blagnac - Beauzelle Livraison 2022

Pyramide
d'Argent



DISTINCTIONS

2020 : Prix du Grand Public





SENSATIONS URBAINES

Toulouse

Livrée en 2019



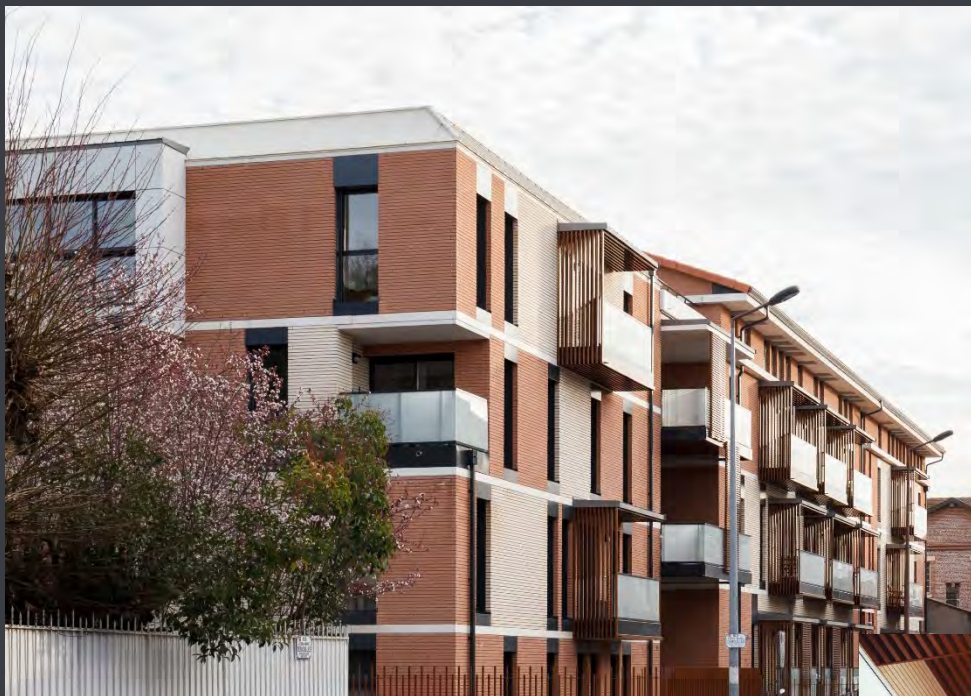
Pyramide
d'Argent



DISTINCTIONS

2018 : Grand prix régional





LE TARAN Toulouse Livrée en 2016

Pyramide
d'Argent



DISTINCTIONS

2016 : Prix de l'Innovation Industrielle

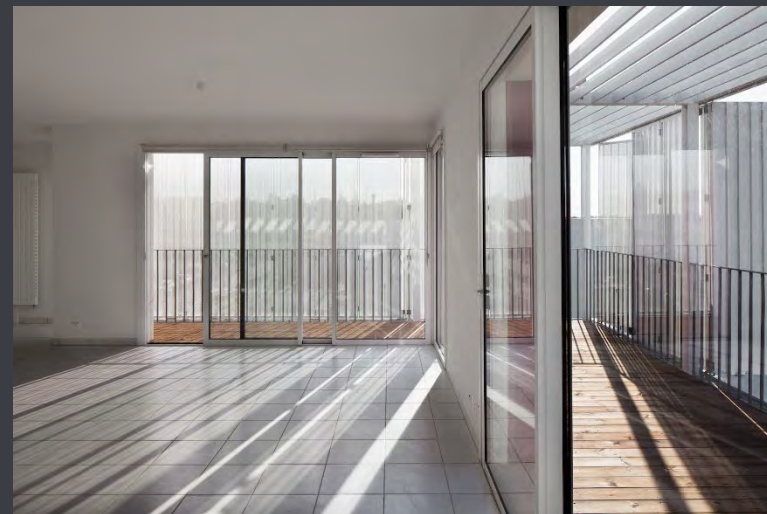




LES ALLÉES
DE BALMA

Balma

Livrée en 2014





SAINT-AGNE
GROUPE IMMOBILIER

REVUE DE PRESSE



Le label BIODIVERCITY

Le label BiodiverCity® note et affiche la performance des projets immobiliers prenant en compte la biodiversité. Reposant sur une approche innovante qui associe vivant et construction, il vise à promouvoir la conception et la construction d'une nouvelle typologie de bâtiments qui donnent une place importante à la nature en ville.

Le label BiodiverCity® apporte une valeur ajoutée aux biens immobiliers labellisés. Il complète les certifications internationales (BREEAM®, LEED® et HQE™) qui intègrent la question de la biodiversité sans faire l'objet d'une évaluation approfondie.



RETOUR



Les quatre dimensions de la performance

Pour évaluer la performance des projets urbains en matière de biodiversité, BiodiverCity® s'appuie sur une approche multicritère. Plusieurs facteurs clés de succès ont été identifiés, prenant en compte les multiples dimensions d'une opération immobilière.

Le label organise cette analyse en 4 axes, qui se déclinent en 27 préoccupations et 63 objectifs à viser par des actions précises.

Axe 1

Engagement

L'engagement / maître d'ouvrage

Mener une stratégie biodiversité adaptée au projet immobilier:

- Bien connaître la biodiversité du site
- Mettre en œuvre un programme et un cahier des charges
- Partager son engagement et diffuser les connaissances

Axe 2

Moyens mis en œuvre

Le projet / maîtrise d'œuvre (architectes et concepteurs)

Concevoir une architecture écologique:

- Définir un « parti pris écologique » adapté au contexte
- Concevoir des aménagements favorables à l'accueil du vivant

Axe 3

Evaluation des bénéfices écologiques

Le potentiel écologique/écologue

Optimiser le potentiel écologique du projet par rapport à son contexte urbain, périurbain, rural

- Préserver au mieux les éléments naturels existants dans le projet et le chantier
- Maximiser les biotopes utiles et les fonctionnalités écologiques

Axe 4

Bénéfices pour les usagers

L'usage / Les utilisateurs

Développer les services rendus, pour le bien-être des usagers:

- Mettre en scène la biodiversité sur le site
- Offrir des services de nature pour les usagers du bâtiment
- Optimiser les services rendus

Le FAUBOURG MALEPERE



QUARTIER DE DEMAIN

FAUBOURG MALEPÈRE

QUARTIER DE DEMAIN • FAUBOURG DE TOULOUSE

Malepère est un faubourg de Toulouse qui s'est développé spontanément le long de deux axes situés à l'entrée sud-est de Toulouse : la route de Revel et la route de Labège, à côté de Saint-Orens et de Labège.

Proche de pôles d'activités majeurs, le sud-est de Toulouse est très attractif, et la demande de logements est élevée.

Le quartier Malepère, très peu urbanisé, compte entre 800 et 1 000 habitants.

EN CHIFFRE

 113 HECTARES

 20 HA D'ESPACES VERTS & SPORTIFS

 6 500 LOGEMENTS

 5 000 M² DE COMMERCES & SERVICES

 19 100 M² D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS
dont un groupe scolaire livré en septembre 2019.

 TRANSFORMATION DU QUARTIER SUR 22 ANS :
DE 2016 À 2038



Le FAUBOURG MALEPERE



CRÉER UNE VRAIE VIE DE QUARTIER SUR LE LONG TERME

Le quartier Malepère présente, du fait de son urbanisation désordonnée, une entrée de ville mêlant zones naturelles, friches agricoles, habitat dispersé et zone d'activité étalée.

La transformation du Faubourg Malepère a pour ambition de **constituer un quartier à part entière associant habitat, commerces de proximité et équipements publics.**

Le but est de **créer une transition douce** entre Toulouse centre et le contexte périurbain des communes voisines de Saint-Orens-de-Gameville, Quint-Fonsegrives et Labège, **tout en préservant les espaces naturels existants.**

Dans ce nouveau quartier, de nombreux changements sont à noter : on y trouvera une grande variété d'appartements, un accès et desserte facilitée pour tous les transports, un pôle de commerces de proximité, des espaces naturels dans la continuité du quartier.

Au total, ce sont 6 500 nouveaux logements neufs qui vont sortir de terre. Ceci devant permettre d'accueillir entre 15 000 et 25 000 nouveaux habitants.

La mairie de Toulouse a planifié la transformation du quartier Malepère sur 22 ans avec la création de 300 logements neufs tous les ans.

Le plan de construction prévoit la réalisation de près de 60% de logements collectifs, de 25% de logements intermédiaires et de 15% de logements individuels.

→ LA COMPOSITION DU QUARTIER

Dans le contexte de forte attractivité démographique que connaît Toulouse, le Faubourg Malepère contribuera à répondre à la demande de programmes immobiliers par une offre diversifiée. **L'opération d'aménagement privilégie la réalisation d'un quartier familial, principalement destiné à accueillir de nouveaux habitants (81 % d'habitat).**

Le quartier devra répondre à toutes les typologies d'habitat : immeubles collectifs, maisons individuelles et appartements intermédiaires, avec des densités variées, plus élevées en cœur de quartier, décroissant en se dirigeant vers l'extérieur.

Le parc de logements sera réparti dans une volonté de mixité sociale : 30 % de locatif social, 15 % d'accession sociale à la propriété et 55 % de libre.

Ce nouveau quartier comprendra des îlots à la tailles et aux formes architecturales diversifiées ainsi qu'un centre comprenant des logements, des activités, commerces et équipements publics : **crèches, gymnase, bibliothèque, salle multi-activités, espace senior ainsi deux groupes scolaires.**

À termes, sur les 113 hectares de superficie, 20 hectares sont des espaces naturels ainsi que des infrastructures sportives.



→ L'AMÉLIORATION DU RÉSEAU DE CIRCULATION

À l'intérieur du quartier, la création d'un réseau secondaire permettra de desservir les îlots d'habitation de manière cohérente. Il s'accompagnera du développement de pistes cyclables et d'axes de circulation douce desservant tous les équipements et les espaces naturels, notamment d'une grande allée centrale destinée à favoriser le transport non motorisé.

Ce réseau sera complété par la réalisation de la Jonction Est, un nouvel échangeur créant un nouvel accès au secteur et délestant celui du quartier Montaudran d'une partie de son trafic.

Les deux voies principales que sont la route de Revel et la route de Labège, régulièrement embouteillées, ainsi que le chemin de Malepère seront requalifiées afin de fluidifier les circulations sur l'ensemble du Faubourg Malepère.

Ces axes seront élargis pour accueillir des trottoirs plus agréables et des espaces de circulation pour les cycles.

Les transports en commun ne seront pas absents du secteur puisqu'il sera possible de se rendre à Malepère par des pistes cyclables, en bus avec l'arrivée d'un bus Linéo 7.

→ UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

- + **Accès direct à la rocade** et aux grands axes routiers en direction de la méditerranée ou du lauragais
- + **Centre-ville à 15 minutes** en voiture
- + **Réseau de pistes cyclables** intégré dans le quartier
- + **Accès renforcé par la création d'un nouvel échangeur**
- + **Mise en service d'une ligne bus de type lineo** sur la route de revel
- + **Proximité de grands pôles d'activités économiques :**
La Plaine, Innopôle, Toulouse Aerospace, Campus de Rangueil, pôles commerciaux de Saint-Orens et Labège
- + **Proximité des espaces naturels** de La Marcaissonne et du Bois de l'Hers

Le FAUBOURG MALEPERE

QUARTIER DE DEPHIM • FAUBOURG DE TOULOUSE



LES DATES CLÉS

On peut qualifier le plan d'action de progressif étant capable de s'adapter aux opportunités (organisation entre Oppidéa et les promoteurs) tout au long de la réalisation du projet et du développement de ce nouveau quartier.

Le calendrier de réalisation du Faubourg Malepère prévoit 5 étapes échelonnées sur une durée de 20 ans.

La première a débuté et s'étendra jusqu'en 2022. Elle concernera l'urbanisation autour des deux parcs naturels, le bois de l'Hers (10 hectares), l'espace nature de Marcaissonne (10 hectares) et la LMSE, soit la partie centrale du futur quartier.

Puis les réalisations se concentreront sur la voirie et les franges extérieures du quartier.

- **2016-2022 : Lancement de l'urbanisation** autour des deux parcs et du carrefour de la Route de Revel. Premiers projets et premiers équipements publics.
- **2022-2028 : Liaison des secteurs et création de centralités.** Réhabilitation de la totalité de la route de Revel et de la moitié de la route de Labège.
- **2028-2033 : Achèvement de la centralité LMSE-Labège** et extension au sud.
- **2033-2038 :** Développement de la partie autour du chemin de Malepère.
- **2033-2038 :** Mutation du secteur actuellement principalement dédié à l'habitat.

LES ACTEURS DU PROJET

Les sociétés chargées de mener à bien la mutation de Malepère sont :

- L'aménageur urbain Oppidéa,
- Le cabinet d'architecture et d'urbanisme Ateliers Lion.

Toulouse Métropole a choisi de créer un projet à maîtrise partielle du foncier.

C'est-à-dire qu'environ 30% du foncier nécessaire à la réalisation du Faubourg Malepère seront acquis directement par Oppidéa, prioritairement le centre du quartier afin de réaliser les équipements publics.


Les 70% restant seront acquis par les promoteurs auprès des propriétaires.

Le dialogue et la concertation sont donc placés au cœur du projet Faubourg Malepère afin d'impliquer tous les acteurs dans sa construction.

Sont mis en place : des ateliers d'échanges mensuels, des réunions publiques, des balades urbaines depuis ces dernières années.



SAINT-AGNE
GROUPE IMMOBILIER



93 rue Edmond Rostand 31000 TOULOUSE
05 61 61 61 61 – www.saint-agne.com

1 rue Denis Poisson 75017 PARIS