

205 PRADO

MARSEILLE 8^e



EDITO

Si l'avenue du Prado nous était contée...
Remonter l'avenue du Prado, c'est remonter le temps et l'histoire de la cité phocéenne

Celle qui fut anciennement dénommée le « boulevard du sud » a été rebaptisée « avenue du Prado » en 1844 par Anthelme Bernex, ancien maire de Marseille, par comparaison au célèbre Prado de Madrid. Bâtie sur d'anciens terrains marécageux, elle a été inaugurée en 1839 à l'occasion de la visite du duc d'Orléans. Jusqu'en 1875, elle comprenait une fontaine dotée d'un jet d'eau de 36 m symbolisant cette victoire sur une nature hostile. L'arrivée des tramways et la mise en place des rails conduisirent à sa démolition. L'avenue comptait et compte aujourd'hui encore nombre de bâtiments remarquables : au n° 36, un immeuble art nouveau accueille le cinéma « Le Prado » ; au n° 121 se trouvait le « palais de l'automobile » construit à l'occasion de la foire coloniale de 1922 ; au rond-point se situait « le château des fleurs » très en vogue sous le Second Empire ; au n° 555 existe toujours une demeure ayant appartenu à Félix Tournachon dit « Nadar », grand photographe du 19^e siècle... Et bientôt au n° 205...



Marseille Une métropole de dimension internationale où bat le cœur de la Méditerranée

Posée sur les rives de la Grande Bleue, ville emblématique de Provence, Marseille vous ouvre ses portes sur ses nombreux trésors. La 2^e métropole de France accueille un patrimoine d'exception qui fait la fierté de ses habitants et le bonheur des touristes. La basilique Notre-Dame-de-la-Garde, le Vieux-Port, la Canebière ou le MUCEM symbolisent la richesse de la ville.

La cité phocéenne jouit d'une position stratégique au cœur des échanges. Reliée au monde entier grâce au premier port français et à son aéroport international, la ville est également desservie par la gare TGV Marseille-Saint-Charles et trois autoroutes. Cette accessibilité assure à la métropole cosmopolite une économie dynamique, soutenue par 11 pôles de compétitivité et près de 350 000 emplois.

L'art de vivre méditerranéen trouve à Marseille ses lettres de noblesse. La gastronomie locale rend hommage aux 57 km

de façade maritime qui bordent la ville. La douceur du climat incite chacun à profiter des plages de la ville et du charme des calanques qui émaillent la côte. Après ce bain de soleil, les sportifs bénéficient des nombreux équipements de Marseille (131 gymnases, 14 piscines, 65 stades) ou des pistes de ski à moins de 2 h 15. Tous ces atouts servent une qualité de vie privilégiée que les Marseillais de cœur ou d'adoption n'échangeraient pour rien au monde !

Le saviez-vous ?

Marseille a été consacrée en 2013 capitale européenne de la culture. Pour raviver l'esprit de cette année hors du commun, la ville a lancé MP2018, une manifestation qui présente pendant 7 mois plus de 450 événements sur le thème de l'amour !



L'avenue du Prado
Quand le privilège de résider sur
l'une des plus grandes avenues de
France s'offre à vous...

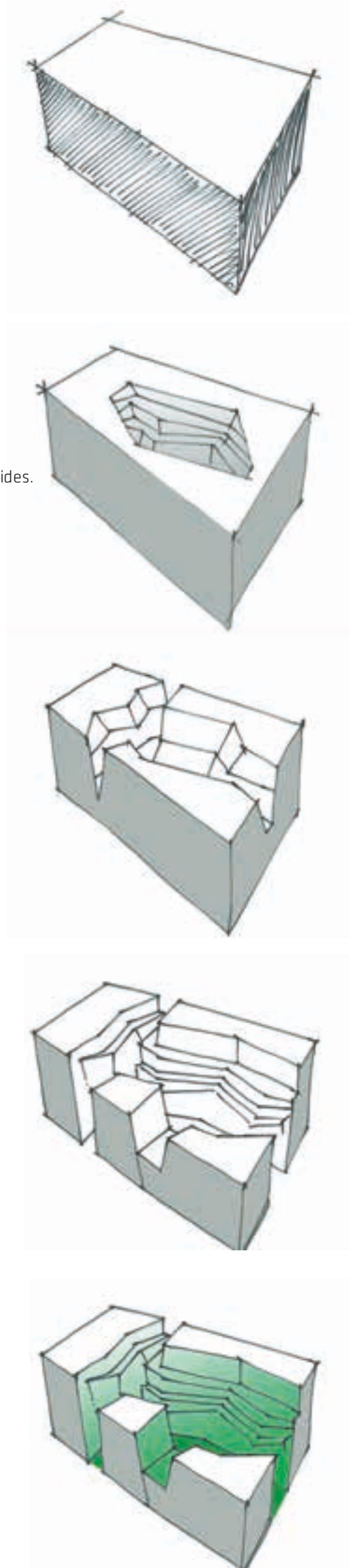
Située dans les 6^e et 8^e arrondissements, l'avenue du Prado est sans conteste un axe magistral et ô combien emblématique de la ville de Marseille ! Son histoire épouse intimement celle de la Cité Phocéenne. Disposant d'une forme en équerre, cette promenade s'étire sur 3 400 m du nord au sud, depuis la place Castellane jusqu'au rond-point du Prado et la plage du même nom. Ses 60 m en font la plus large avenue de la ville et indéniablement la plus belle. Bordée de tilleuls et de micocouliers, cette avenue prestigieuse est jalonnée de nombreux bâtiments remarquables : hôtels particuliers, consulats, banques et immeubles d'affaires... C'est en ces lieux que s'élève « 205 Prado ».



Quand les calanques inspirent l'architecture

Les 5 étapes du concept du concours.

1. Un volume initial, simple, parallélépipédique, coupé au cordeau coté extérieur.
2. Le temps fait son œuvre, le volume a été creusé par l'action des éléments, par l'eau.
3. Les façades intérieures se creusent. Lignes horizontales ou inclinées, parallèles.
4. Les façades extérieures restent, massives, épaisses, avec une alternance de pleins et de vides.
5. La végétation pousse dans les interstices, dans les creux, entre les strates.



Aux premières loges d'une prestigieuse adresse

L'éclairage du concepteur des lieux

« Pour concevoir le « 205 Prado » nous sommes partis de l'idée d'un bloc de pierre, d'un ensemble urbain, de la masse qui a construit la ville et nous l'avons évidé un peu à l'image de la nature ayant façonné les calanques de Marseille. Notre agence attache énormément d'importance à l'aspect paysager des réalisations. Et toute l'histoire du projet, c'est cela : comment la nature, au fur et à mesure du temps, a creusé l'élément qui constitue la cité pour reprendre ses droits et revenir dessiner un cœur d'îlot ouvert, généreusement végétalisé. Le projet est d'une densité qui est acceptable parce qu'il est vide, excavé. Situé entre le rond-point du Prado et la place Castellane, cette réalisation a le privilège, en étant bordée par l'avenue du Prado, l'impasse du Gaz et le boulevard de Louvain, de venir terminer à elle seule un îlot. Cela a été très intéressant de travailler sur 3 vocabulaires distincts. Nous avons un langage commun, mais avec 3 échelles différentes, 3 typologies de logements, 3 orientations. »

Emmanuel Dujardin
Tangram Architectes





« 205 Prado »

Laissez-vous séduire par un quartier de rêve sur une avenue magique !

Petite fringale de shopping ou de sortie ?

Votre futur quartier a la chance d'accueillir, au stade Vélodrome, le tout nouveau centre commercial du Prado : Galeries Lafayette sur 4 niveaux, 50 boutiques, 6 restaurants, ainsi qu'une grande halle alimentaire. Un bel espace comprenant aussi une spectaculaire canopée en verre de 2 400 m² suspendue à 30 m au-dessus du sol ! Ajoutons-y une institution locale : le très convivial marché du Prado se tenant place Castellane chaque matin du lundi au samedi. Et tout cela à moins d'un kilomètre de chez vous ! Côté cinéma, il n'est pas utile d'aller bien loin : « Le Chambord » est à 400 m et « Le Prado » à 1 km.

Perpétuelle envie de grand air ?

Prenez donc les vélos et ne boudez pas votre plaisir d'emmener les enfants jouer du côté du parc balnéaire du Prado, à moins de 10 mn ! Ici, vous êtes aussi à proximité des splendides château et parc Borely mixant les ambiances paysagères : jardin à la française avec bassin orné d'un jet d'eau, parc à l'anglaise avec plan d'eau très prisé des canards, jardin botanique, aire de jeux pour les enfants... Un pur paradis pour les familles, les joggeurs, au même titre que le parc du 26e Centenaire (à 750 m), ou encore les 3 km du sentier pédestre de l'Huveaune menant à la plage !

Autour de vous, les lieux d'intérêt se concentrent

Vous avez de petits ou de grands enfants à scolariser ? Le 8^e arrondissement propose une carte scolaire complète et de bon niveau. Au « 205 Prado », vous trouvez non moins de 11 établissements d'enseignement publics et privés dans un rayon d'un kilomètre : groupe scolaire Jeanne-d'Arc (300 m), collège Saint-Joseph de Cluny (400 m), groupes scolaires Jean-Mermoz et du Rouet (650 m), lycée Périer (1 km)... Sans oublier un établissement privé de grand renom : l'École de Provence (école primaire/collège/lycée) à 13 mn de marche (1 km) ! Pharmacie, hôpital, services médicaux, La Poste, banques : nul besoin de chercher, tous les essentiels services et commodités utiles au quotidien rayonnent autour de vous !

Nécessaire aspiration à la mobilité !

Les rares jours où la pluie tombera ou les nombreuses fois où le soleil brillera de mille feux, comptez sur l'arrêt de bus « Prado » au pied de votre porte. Le bus (climatisé !) vous emmène en 13 mn à la plage du Prado, voire même en 4 mn jusqu'au métro M2 du rond-point du Prado. De là, vous rejoignez en 10 mn la gare Saint-Charles, en moins de 20 mn l'hôtel de ville, le Vieux-Port, les commerces du centre-ville. Les habitants du quartier se félicitent aussi d'un accès en 10 mn sur le tunnel Prado-Carénage offrant une connexion rapide sur l'A50 et la rocade L2 (A507) vers l'A7.



Avenue du Prado : une architecture audacieuse et majestueuse

Soubassement vitré aérien, étages courants en béton immaculé ponctué de joints creux marquant l'horizontalité, béton matricé anthracite satiné travaillé sur la verticale, menuiseries en aluminium laqué gris anthracite, verre opalin... L'architecture du projet du « 205 Prado » s'inspire de la composition en strates des calanques. Moderne et audacieuse, elle s'insère néanmoins avec élégance dans son tissu urbain, composé d'immeubles anciens de très belle facture. Premium par excellence, cette adresse propose 3 manières d'habiter. Choisir l'avenue du Prado, c'est résider sur une avenue extrêmement large, très bien orientée, en direction de la mer. À cet endroit, la réalisation s'élève sur 10 niveaux, dont un attique en double retrait estompant la perception de hauteur. Elle se distingue par une double façade très épaisse et un mur extérieur venant protéger de profondes loggias soulignées de garde-corps vitrés. Ils sont à la fois sophistiqués et empreints de minimalisme pour se faire discrets au regard.

« Le « 205 Prado » offre à ses résidents toute latitude pour évoluer. Arrivés avec des moyens raisonnables, on peut se tourner de prime abord vers une petite entité, impasse du Gaz ou boulevard de Louvain. Puis aspirer à emménager dans l'immeuble, juste à côté, dans un appartement un peu plus grand... Et sans doute avec le rêve d'accéder au final, au sommet, aux derniers étages donnant sur le Prado dans de splendides duplex semblables à des villas sur le toit... C'est un vrai parcours résidentiel qui est proposé au sein d'une même entité, d'un seul projet, ce qui est assez rare pour mériter d'être souligné. »

Emmanuel Dujardin - Tangram Architectes

Boulevard de Louvain : les volumes s'abaissent

Une seconde forme d'habitat s'offre à voir sur le boulevard de Louvain orientée plein sud avec des immeubles élevés sur 5 et 7 étages et une dernière sur l'impasse du Gaz avec des jardins privés donnant sur le cœur d'îlot. Tourné vers le sud, cet immeuble accueille de petites typologies d'appartements. Les failles aménagées dans le bâti permettent au promeneur d'apercevoir ce joyau central verdoyant depuis les boulevards. Elles sont également plantées d'arbres créant un effet de surprise aussi oxygénant que plaisant à regarder.

« Côté sud, sur le boulevard de Louvain, la façade est interrompue. Elle se propose à la lecture sous la forme de petits plots. Moins hauts, ils laissent entrer la lumière au centre de la réalisation, mais aussi sortir la végétation. Depuis le boulevard, on voit le végétal émerger des façades et cela aère le projet dans son ensemble. La densité est acceptable à partir du moment où on ménage des respirations, des échappées visuelles et lumineuses. Le « 205 Prado » est l'expression de ces respirations. »

Emmanuel Dujardin - Tangram Architectes



À la hauteur de l'exception

Les amateurs d'appartements rares apprécieront d'élire domicile sur l'avenue du Prado, aux derniers niveaux en attique. Communiant avec l'azur, des appartements 5 pièces duplex offrent également à « 205 Prado » sa signature de projet d'exception. Ces logements de prestige jouissent d'une terrasse plein ciel prenant, à l'arrivée des beaux jours, des allures de salon extérieur, de salle à manger d'été, de jardin perché... Luxe ultime, ces appartements profitent même d'une chambre avec terrasse, accessible par un escalier depuis le séjour ! Ces belvédères privés livrent à la ronde des perspectives splendides sur la cité phocéenne.



Une vue mondialement connue sur la « Bonne Mère »

Côté avenue du Prado, la résidence offre un privilège rare aux occupants du penthouse investissant les 2 derniers niveaux de l'immeuble. Ici, au plus près du ciel, l'exception se traduit par des vues panoramiques sur Notre-Dame-de-la-Garde ! Chaque soir, elle s'illumine sous vos yeux depuis votre chambre. Non, vous ne rêvez pas ! Vous êtes bien chez vous... et si bien !



Une autre dimension de l'art de vivre abolissant les frontières entre l'intérieur et l'extérieur

Étudiés avec le plus grand soin par l'agence d'architecture Tangram, les appartements du « 205 Prado » se déclinent du studio au prestigieux 5 pièces duplex. Ils tirent profit non seulement d'une orientation calculée au bénéfice de la luminosité, mais aussi d'une sélection exigeante de prestations intérieures visant à garantir confort, bien-être et sécurité. La décoration est actuelle et raffinée, aisément personnalisable au goût de chacun. La cuisine est ouverte sur le séjour dans un esprit de partage et de convivialité très contemporain. Les pièces de jour sont séparées de l'espace nuit pour plus d'intimité. Les grandes baies livrent par transparence une perspective sur les prolongements extérieurs. La plupart des appartements communiquent, en effet, avec un espace privatif de plein air : grand balcon, profonde loggia, terrasse ou terrasse solarium multi-orientée pour certains logements, comme aux derniers étages de la réalisation.



Une collection d'appartements à découvrir parmi un choix de trois gammes entre Confort, Standing et Prestige qui s'adapte à vos envies.

Des prestations de qualité pour tous

- Résidence entièrement close et sécurisée
- Halls et parties communes conçus et décorés par les architectes
- Porte blindée A2P BP1
- Parking en sous-sol
- Ascenseurs sécurisés par vigick pour l'accès au sous-sol
- Peinture lisse
- Vidéophone de couleur
- Chauffage et eau chaude sanitaire au gaz par chaufferie collective



Gamme confort : Parmi une sélection de 51 logements du studio au 4 pièces

- Menuiseries et volets roulants en PVC blanc motorisés dans les séjours
- Portes palières à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points horizontale A2P*
- Carrelage grès émaillé 45X45 pour l'ensemble des logements
- Faiences salle de bains jusqu'à 2m10 autour des douches ou baignoires
- Émetteur de chaleur par radiateur à eau
- WC sur colonne

Gamme standing : Parmi une sélection de 67 logements du studio au 4 pièces

- Menuiseries et volets roulants en PVC blanc motorisés dans les séjours
- Portes palières à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points horizontale A2P**
- Carrelage grès émaillé 45X45 pour l'ensemble des logements
- Faiences jusqu'à 2m10 sur toute la périphérie de la salle de bains
- Rafrâichissement des logements (en option)
- WC suspendus

Gamme prestige : Parmi une sélection de 42 logements du 2 pièces au 5 pièces duplex

- Menuiseries et volets roulants aluminium (sur façade Prado) motorisés dans toutes les pièces
- Portes palières à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points horizontale A2P**
- Carrelage grès cérame 45x45 pour les studio et 2 pièces et 60x60 pour les 3 et 4 pièces
- Faiences tout hauteur sur toute la périphérie de la salle de bains
- Rafrâichissement des logements
- WC suspendus
- Placards aménagés



Une porte ouverte sur le prestige

Les appartements sont distribués par 4 beaux halls d'entrée, sécurisés par vidéophone et digicode. Dès le seuil franchi, le ton est donné. Place au confort haut de gamme et à la sérénité ! L'art de vivre y est élégamment mis en scène : lumières tamisées et luminaires design dorés, matières brutes, naturelles et nobles, des galets ou de la pierre...

« Nous avons souhaité que l'ensemble des résidents passent par un hall d'entrée spacieux et à la fois aéré. On s'y rencontre, on y échange quelques mots entre voisins, on crée de la relation là où en ville on a plutôt tendance à être chacun chez soi. »

Emmanuel Dujardin - Tangram Architectes

La signature de deux spécialistes de l'immobilier

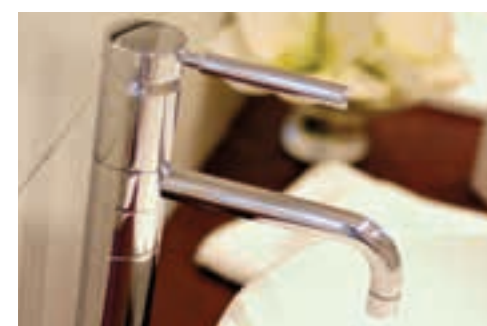
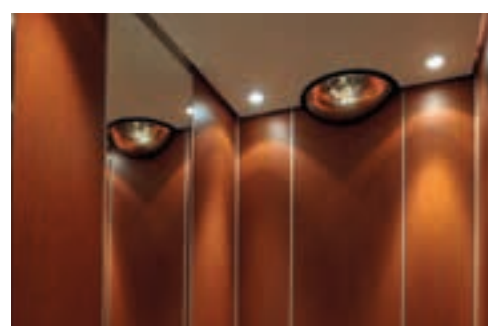


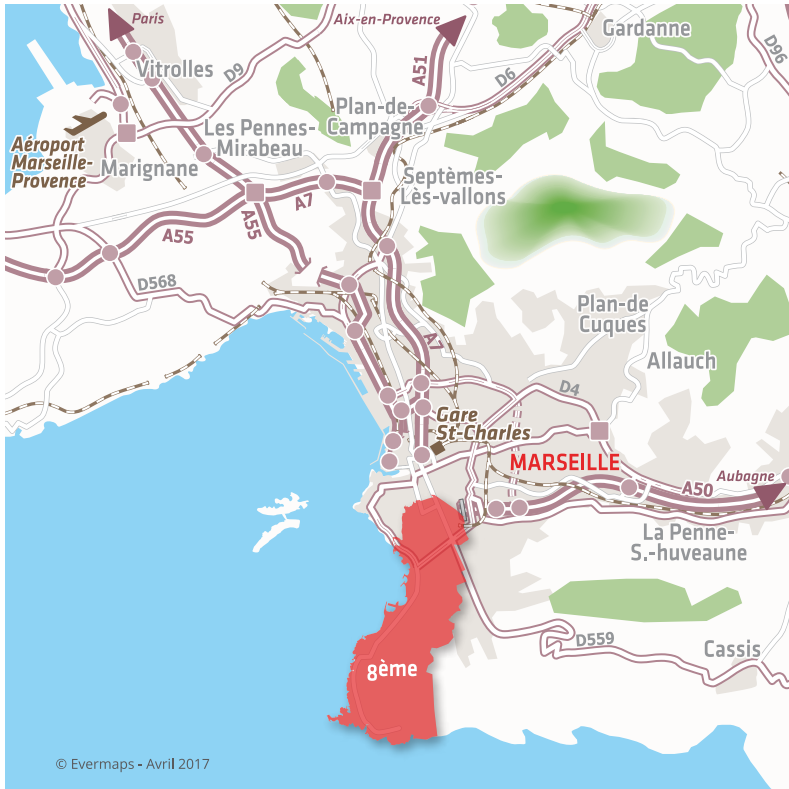
Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité. Depuis 2006, Les Nouveaux Constructeurs est cotée en bourse sur NYSE-Euronext Paris (compartiment B) et fait partie de l'indice SBF 250.

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier.

Constructeur-Promoteur français dont la renommée n'est plus à faire, Eiffage Immobilier Méditerranée - filiale du groupe Eiffage - intervient sur l'ensemble des métiers de l'immobilier : logements, résidences gérées (maison de retraite, résidence étudiante, résidence de tourisme/affaire...), bureaux, commerces, hôtellerie et aménagement.

Présent sur ce marché depuis de nombreuses années, Eiffage est considéré aujourd'hui comme un acteur incontournable de la région dont les constructions sont synonymes de qualité et de sûreté.





Les accès

En voiture

Accès à 10 mn au Tunnel Prado-Carénage offrant une connexion rapide sur l'A50 et la rocade L2 (A507) vers l'A7

En transports en commun

En bus

Arrêt « Prado Louvain » (Lignes 19, 2, 521) - face à la réalisation - desservant le métro « Rond Point du Prado » en 4 mn

En métro

Station « Rond Point du Prado » (Ligne M2) à 6 mn (500 m) desservant la gare de Marseille Saint-Charles en 10 mn

En train

Gare TER-TGV Marseille Saint-Charles à 15 mn (3,6 km) de la réalisation, reliant Paris en 3 h 10 env.

En avion

Aéroport international de Marseille-Provence à 26 mn (28,4 km)

*Temps indicatifs, sans circulation - Sources SNCF, Google Maps, RTM

205 PRADO

