

NOUVEAU SIÈCLE

Vivre l'histoire de demain

Château de Saint-Clar

SAINT-CLAR-DE-RIVIÈRE

AIRE D'ATTRACTION
DE TOULOUSE

MONUMENT
HISTORIQUE

DÉFICIT
FONCIER





Cliquez pour visualiser
le film de présentation
du Château de Saint-Clar

NOUVEAU
SIÈCLE

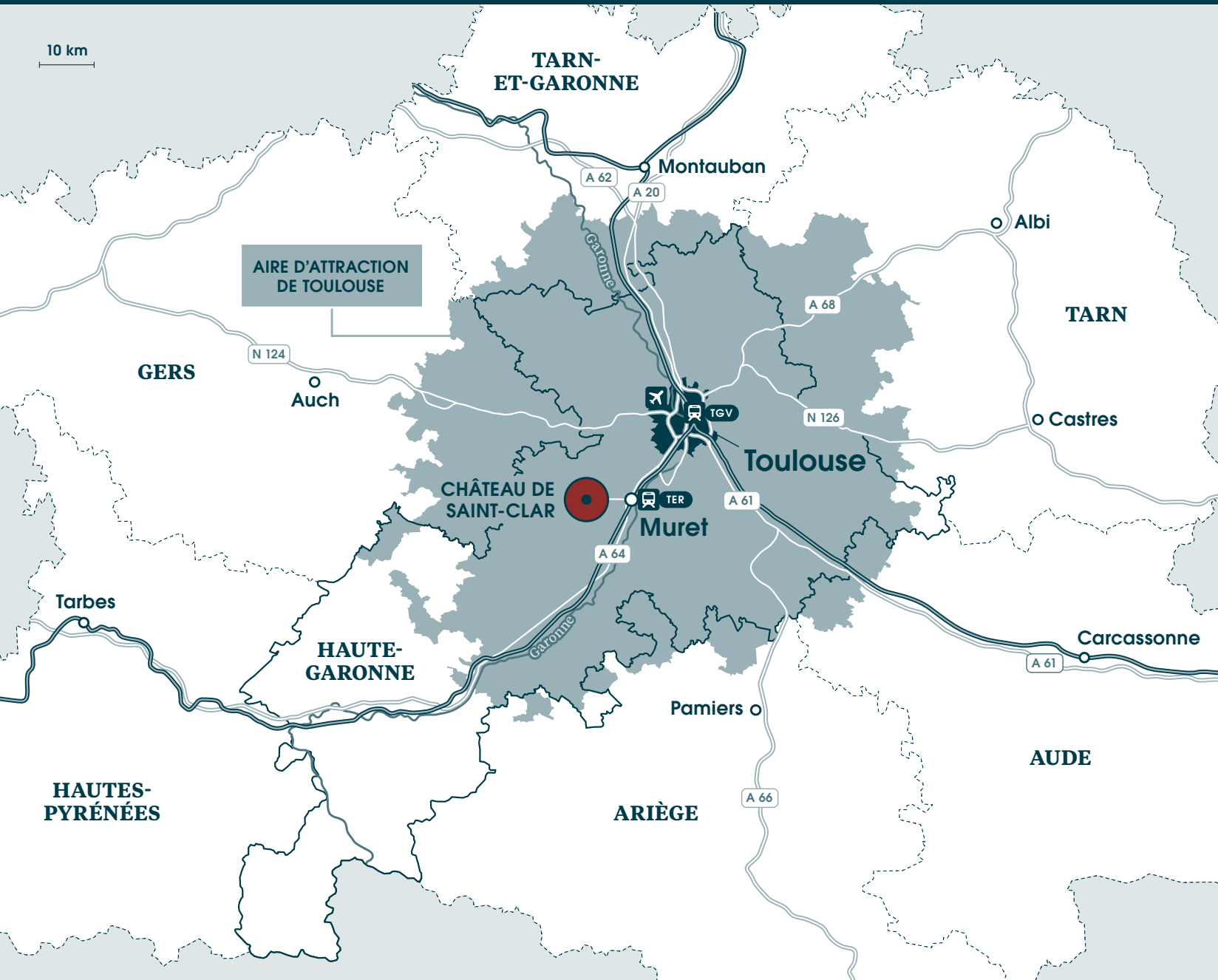
TERRITOIRE

*Muret,
au cœur de l'aire
d'attraction toulousaine*

3

Vue aérienne de Muret en Haute-Garonne





LES TERRITOIRES

L'aire d'attraction de Toulouse et l'étendue de son influence territoriale

- Toulouse
- Aire d'attraction de Toulouse
- Département Haute-Garonne
- Départements
- Autoroute / route principale
- Voie ferrée
- Fleuve
- Gare
- Aéroport

Toulouse

CAPITALE EUROPÉENNE DE L'AÉROSPATIAL

1^{er}Pôle de compétitivité
français de la filièreLa région Occitanie
concentre 1/3 des effectifs
français

400



Entreprises

12 000



Emplois

GROUPES HISTORIQUES

- Airbus Defence & Space
- Thales Alenia Space

START-UPS INNOVANTES

- U-Space
- Blue Water Intelligence
- Astroscale
- Connektica

ÉCOSYSTÈME D'INNOVATION

- Cluster Aerospace Valley
- Incubateur District
- Le CNES



LA VILLE QUI COMPTE

au sud de la métropole toulousaine

422

→ Nombre de commerces

Intensité commerciale

3^e

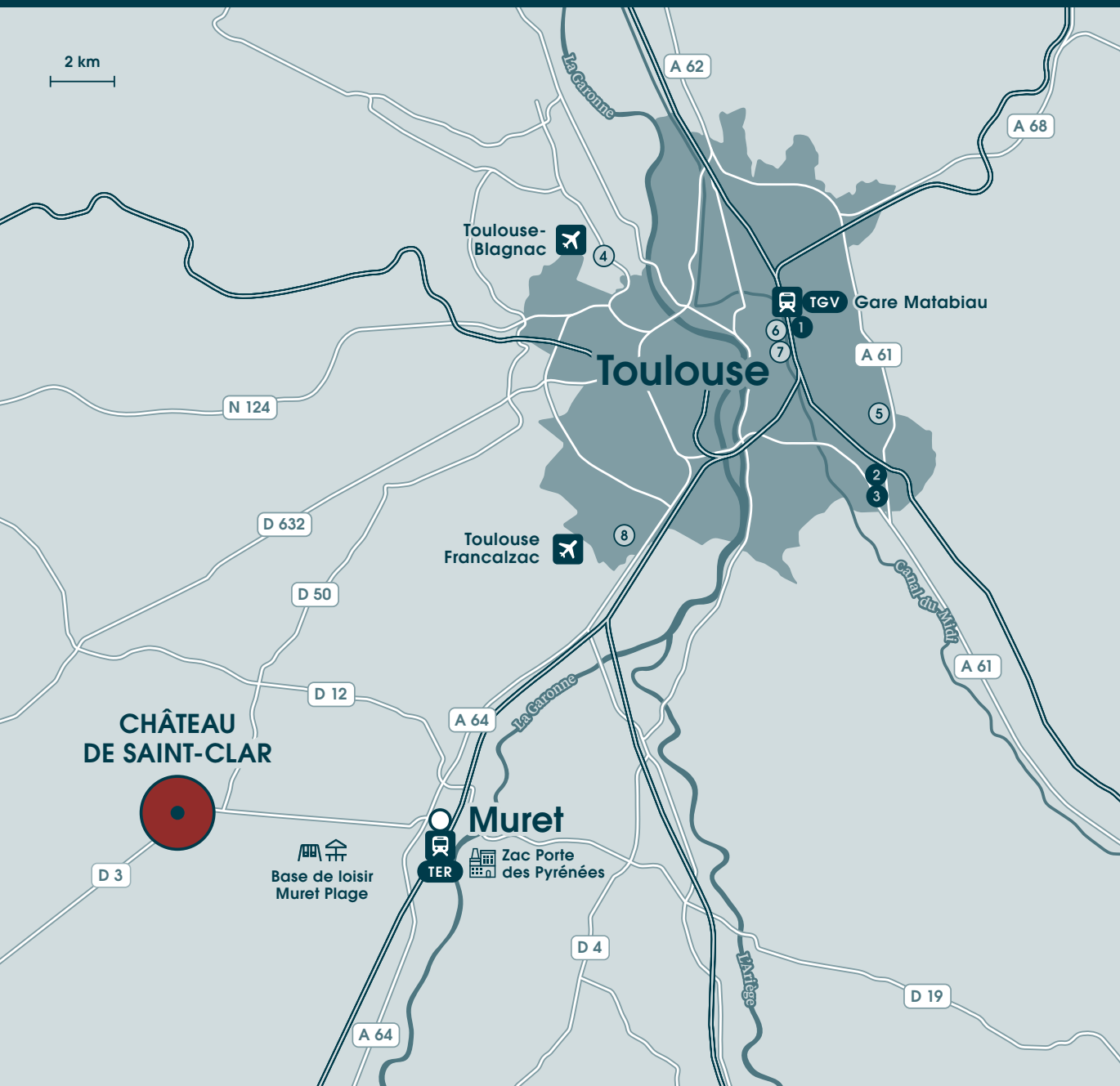
Au rang des 26 communes
de la Communauté
d'agglomération

Démographie

5^e

Commune la plus peuplée
de la Haute-Garonne





IMPLANTATION DES ENTREPRISES

et zones d'activité toulousaines

- Toulouse
- Autoroute / route principale
- Voie ferrée
- Fleuve
- Gare
- Aéroport

PÔLES AÉROSPATIAUX & AÉRONAUTIQUES

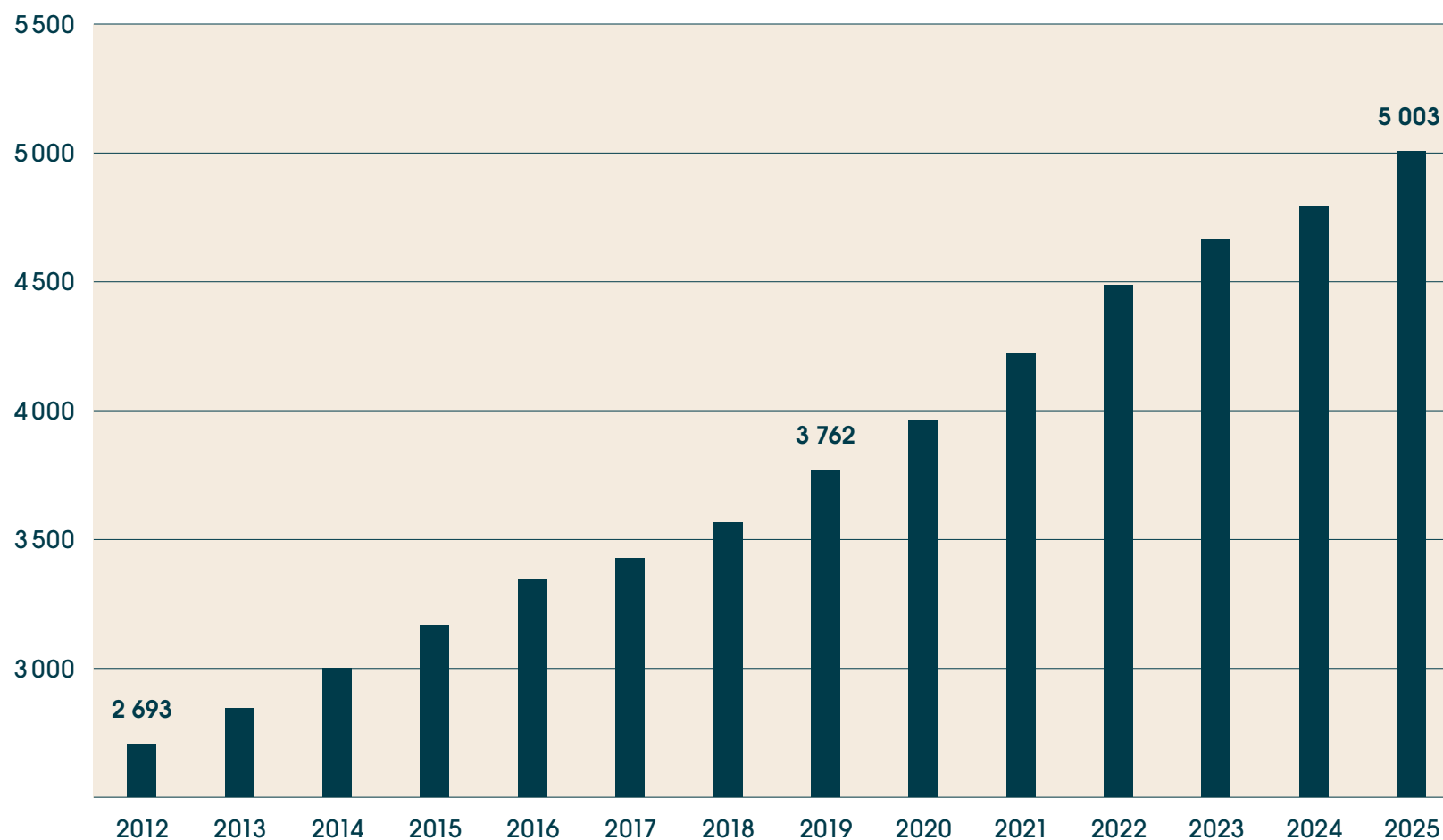
- 1 Toulouse Aerospace
- 2 Aerospace Valley
- 3 Airbus Defence and Space

GRANDES ENTREPRISES

- 4 Airbus
- 5 HYGIE31
- 6 Newrest
- 7 Mercure Forbes Global Properties
- 8 Thales Alenia Space

Muret

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ENTREPRISES



+ 95,6 %

Taux d'évolution
entre 2012 et 2025

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

36

→ Nombre de communes

123 000

→ Nombre d'habitants
en 20242^e→ Intercommunalité
de Haute-Garonne
après Toulouse Métropole

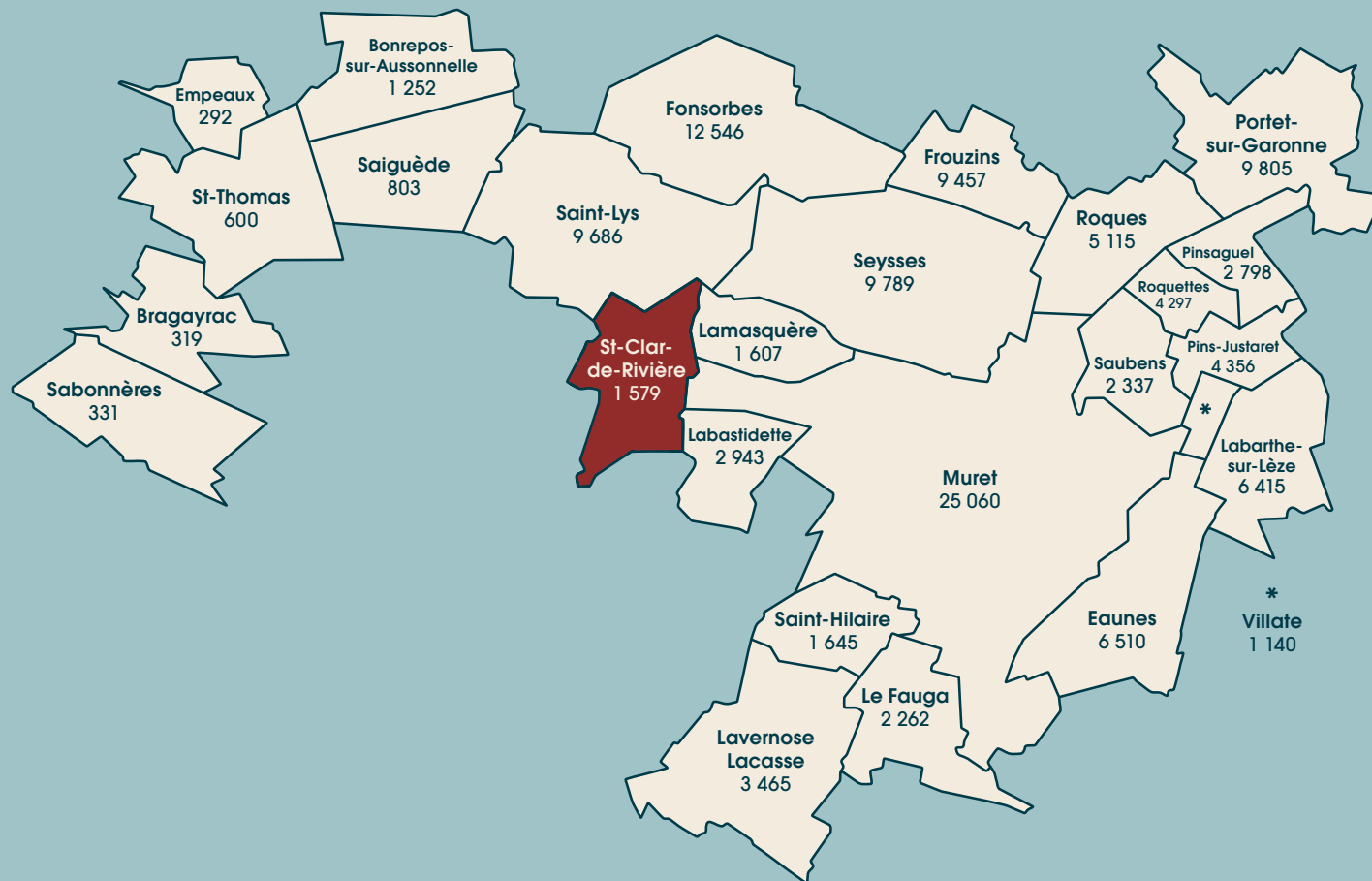
+5%

→ Croissance
démographique
en 5 ans

+600

→ Entreprises ZAC Porte
des Pyrénées Roques

COMMUNES ET LEUR NOMBRE D'HABITANTS



ZAC PORTE DES PYRÉNÉES

Un ensemble diversifié de structures publiques et privées ayant un intérêt territorial et un impact économique majeur

63

→ Hectares d'activités économiques, commerciales et résidentielles

24

→ Entreprises

6 000 m²

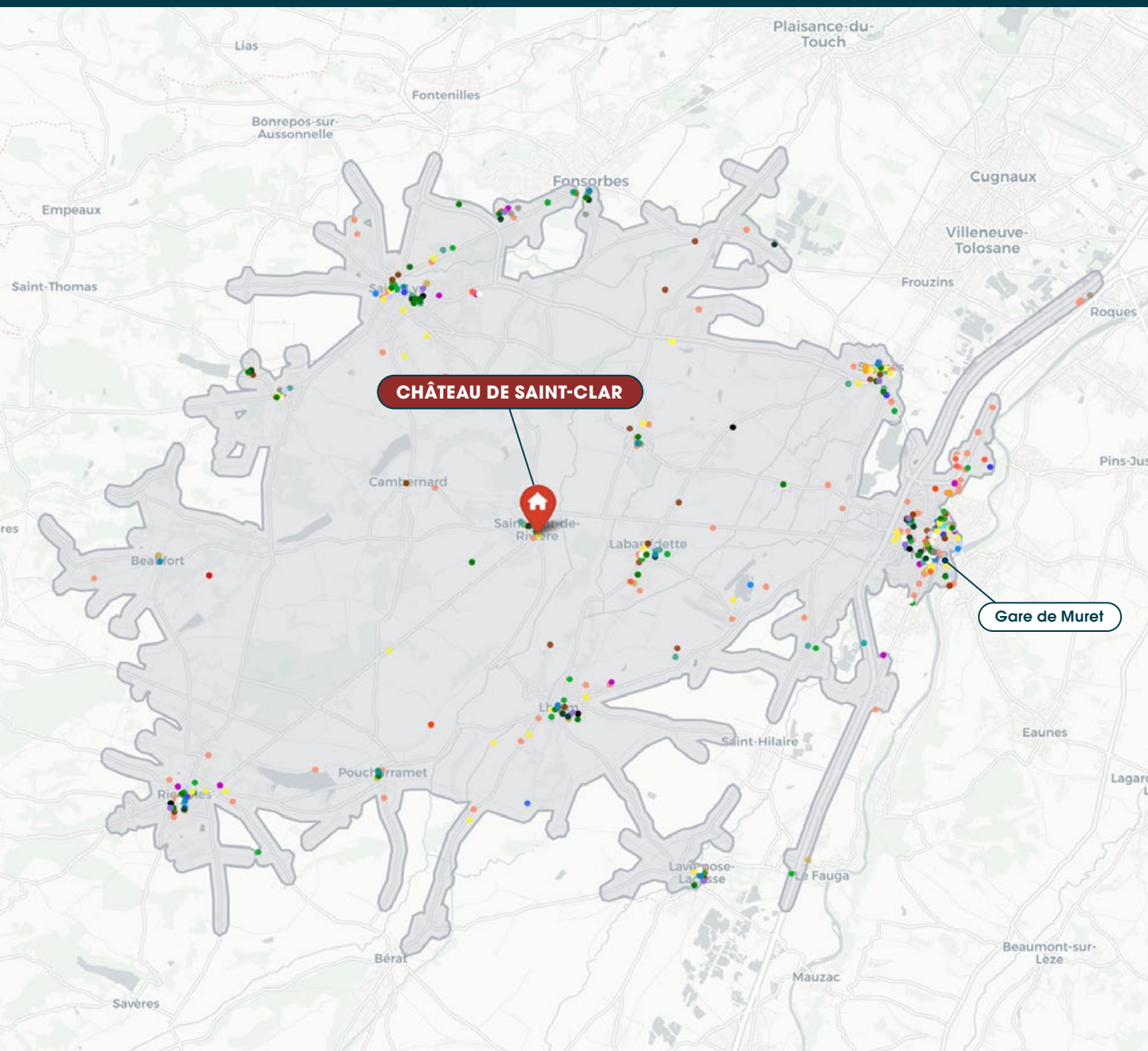
→ Locaux d'activités : bureaux, halles et espaces commerciaux

91

→ Logements

Livraison fin 2026



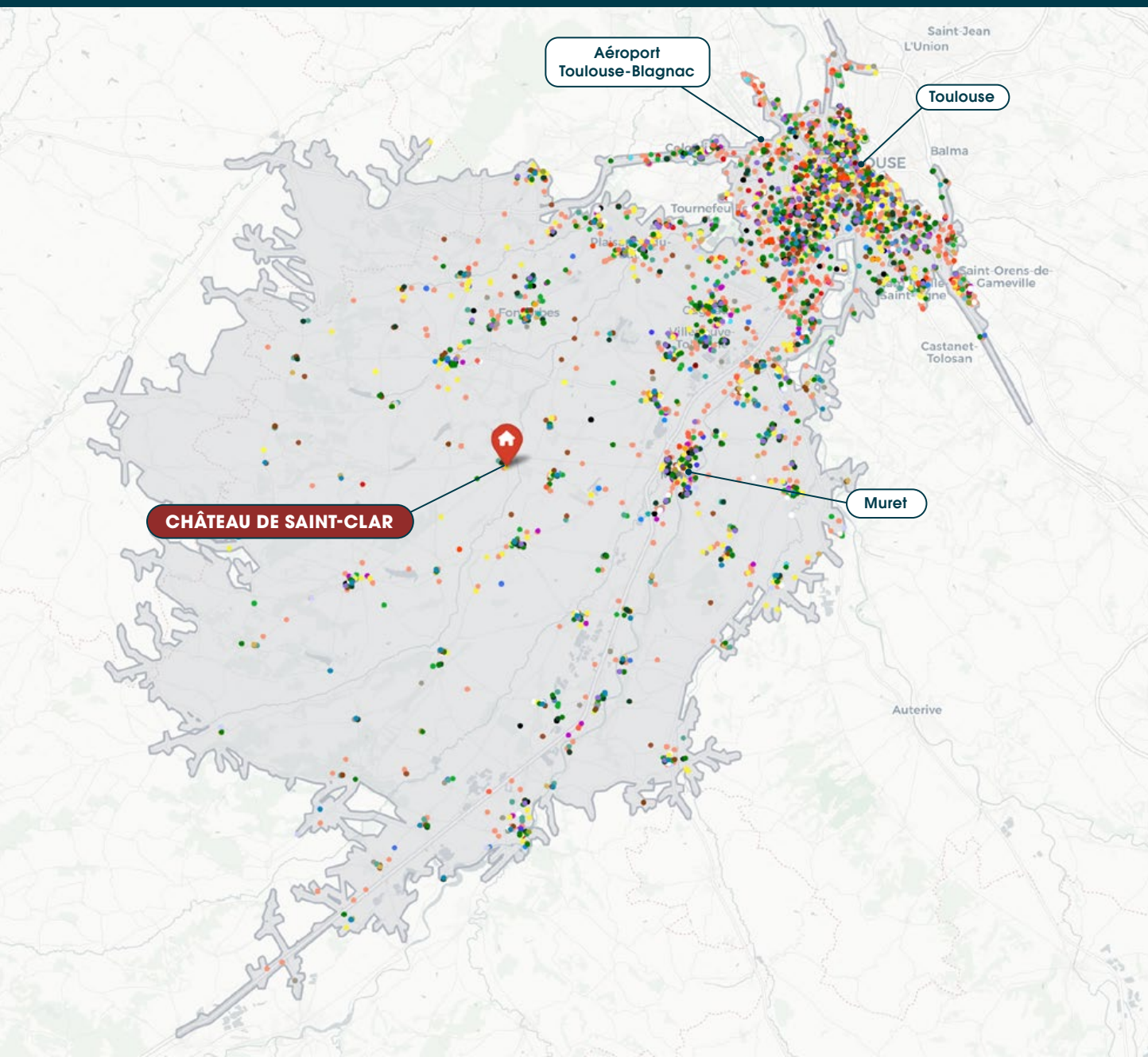


ÉQUIPEMENTS & INFRASTRUCTURES

Une concentration d'équipements accessibles
en moins de 10 minutes du Château

LÉGENDE

- | | | |
|--|--|--|
| ● Banque (26) | ● Centre de formation d'apprentis hors agriculture (2) | ● Centre équestre (6) |
| ● Poste (8) | ● Autre formation continue (1) | ● Athlétisme (4) |
| ● Restaurant (148) | ● Centre de santé (1) | ● Parcours sportif/santé (2) |
| ● Hypermarché/supermarché (5) | ● Maison de santé (4) | ● Plateaux et terrains de jeux extérieurs (16) |
| ● Supérette (2) | ● Médecin généraliste (59) | ● Terrains de grands jeux (16) |
| ● Boulangerie (48) | ● Cardiologue (3) | ● Sports nautiques (2) |
| ● Boucherie (19) | ● Radiologie et imagerie médicale (17) | ● Salles de sport (7) |
| ● Poissonnerie (2) | ● Dentiste (50) | ● Gymnases (8) |
| ● Ecole maternelle (12) | ● Kinésithérapeute (82) | ● Cinéma (1) |
| ● Collège (5) | ● Laboratoire (5) | ● Bibliothèque (11) |
| ● Lycée (3) | ● Pharmacie (15) | ● Archives (1) |
| ● Lycée professionnel (1) | ● Piscine (2) | |
| ● Section d'enseignement professionnel (2) | ● Boulodrome (12) | |
| | ● Tennis (10) | |



ÉQUIPEMENTS & INFRASTRUCTURES

Une concentration d'équipements accessibles
en moins de 25 minutes du Château

LÉGENDE

● Banque (204)	● École d'enseignement supérieur agricole (2)	● Laboratoire (55)
● Poste (45)	● Autre enseignement supérieur (16)	● Pharmacie (170)
● Restaurant (2207)	● Centre de formation d'apprentis hors agriculture (62)	● Piscine (21)
● Hypermarché/supermarché (17)	● GRETA (1)	● Boulodrome (118)
● Supérette (64)	● Centre dispensant de la formation continue agricole (2)	● Tennis (97)
● Boulangerie (335)	● Formation aux métiers du sport (2)	● Centre équestre (22)
● Boucherie (169)	● Centre dispensant des formations d'apprentissage agricole (1)	● Athlétisme (57)
● Poissonnerie (20)	● Autre formation continue (14)	● Terrain de golf (5)
● Ecole maternelle (119)	● UFR (18)	● Parcours sportif/santé (25)
● Collège (49)	● Hopital / cliniques privée (14)	● Sports de glace (1)
● Lycée (21)	● Urgences (6)	● Plateaux et terrains de jeux extérieurs (214)
● Lycée professionnel (15)	● Maternité (5)	● Terrains de grands jeux (136)
● Section d'enseignement général et technologique (6)	● Centre de santé (30)	● Sports nautiques (10)
● Section d'enseignement professionnel (10)	● Maison de santé (19)	● Bowling (1)
● CPGE Classe préparatoire aux grandes écoles (20)	● Médecin généraliste (639)	● Salles de sport (105)
● Formation santé (19)	● Cardiologue (113)	● Gymnases (108)
● Formation commerce (9)	● Radiologie et imagerie médicale (147)	● Cinéma (12)
● Autre formation post bac non universitaire (36)	● Dentiste (494)	● Conservatoire (2)
● Institut universitaire (15)	● Kinésithérapeute (1018)	● Bibliothèque (57)
● École d'ingénieurs (8)		● Exposition et médiation culturelle (6)
● Enseignement général supérieur privé (16)		● Archives (5)
		● Arts du spectacle (15)

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

TER

Gare de Muret – Toulouse : **15 min**

BUS

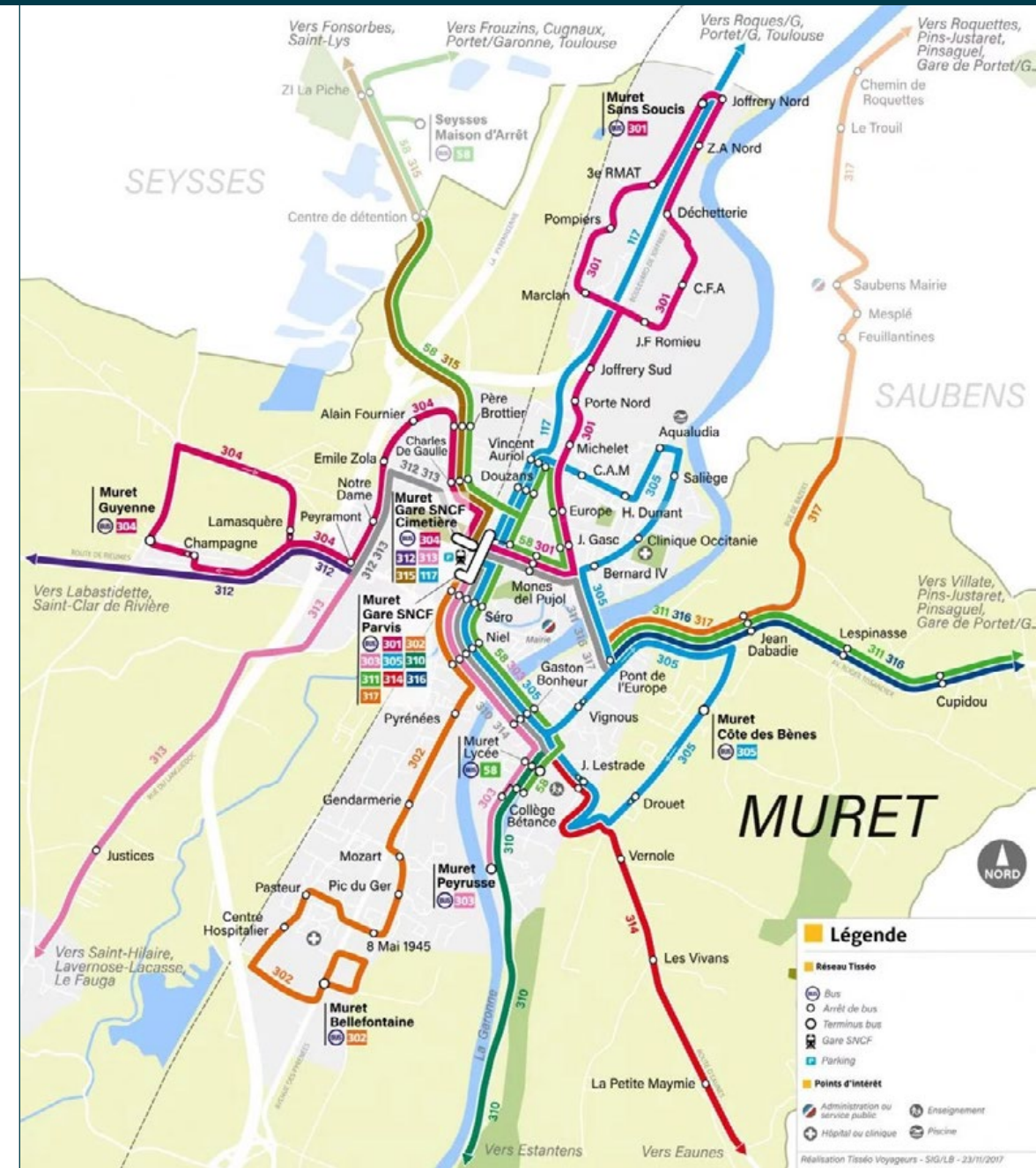
Muret – Toulouse Palais de Justice : **27 min** (bus 452)

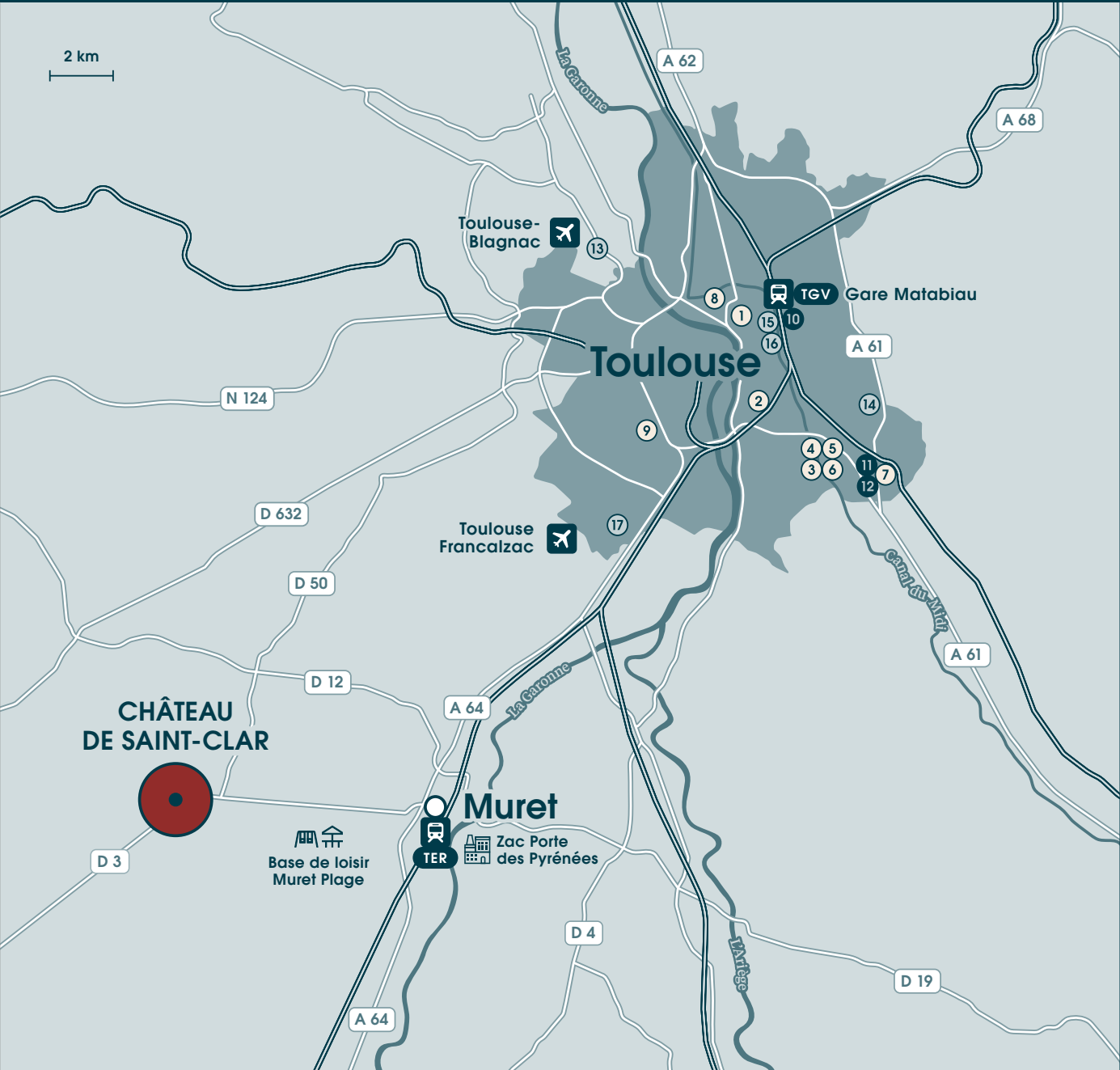
Saint-Clar-de-Rivière – Muret : **18 min** (bus 312)

Gare de Muret – Toulouse : **15 min**

PRINCIPAL AXE ROUTIER

Muret – entrée de Toulouse : **10 min** (A64)





TEMPS DE TRAJET DEPUIS LE CHÂTEAU DE SAINT-CLAR-DE-RIVIÈRE (en voiture)

Gare de Muret : **10 min**

Muret : **12 min**

Aéroport Toulouse-Blagnac : **24 min**

Place du Capitole, Toulouse : **- 30 min**

Gare TGV Toulouse-Matabiau : **30 min**

TRAJET EN TRAIN

Muret – Gare TGV Toulouse-Matabiau : **15 min**

- Toulouse
- Autoroute / route principale
- Voie ferrée
- Fleuve
- Gare
- Aéroport

CAMPUS UNIVERSITAIRES

- 1 Toulouse Capitole
- 2 INSPÉ Toulouse Occitanie-Pyrénées
- 3 Toulouse III Paul Sabatier
- 4 Institut National des Sciences Appliquées
- 5 ISAE-SUPAERO
- 6 École Nationale de l'Aviation Civile
- 7 Institut National Polytechnique
- 8 International Business School
- 9 Toulouse Jean-Jaurès

PÔLES AÉROSPATIAUX & AÉRONAUTIQUES

- 10 Toulouse Aerospace
- 11 Aerospace Valley
- 12 Airbus Defence and Space

GRANDES ENTREPRISES

- 13 Airbus
- 14 HYGIE31
- 15 Newrest
- 16 Mercure Forbes Global Properties
- 17 Thales Alenia Space

PATRIMOINE & ENVIRONNEMENT

ENVIRONNEMENT & PAYSAGE

- La vallée du Volvestre
- La vallée de la Garonne
- La vallée de l'Ariège
- Les coteaux du Savès
- Les coteaux du Lauragais

VILLAGES & SITES PATRIMONIAUX

- Rieux-Volvestre — ville et pays d'art et d'histoire
- Martres Tolosane
- Carbonne
- Cazères-sur-Garonne
- Montesquieu-Volvestre

Randonnée en Occitanie



Cazères-sur-Garonne



Rieux-Volvestre

Un patrimoine architectural et culturel
à moins de 35 minutes de Toulouse

- Deux itinéraires qui attirent randonneurs, cyclistes et amateurs de nature



NOUVEAU
SIÈCLE

CHÂTEAU DE SAINT-CLAR

Projet

17



19 LOGEMENTS

Typologie	Nombre de biens	Surfaces
T1	5	24,30 à 42,30 m²
T2	7	41,00 à 54,90 m²
T2+	1	54,30 m²
T2 duplex	2	47,90 à 49,00 m²
T3	1	54,80 m²
T3 duplex	3	61,80 à 77,50 m²

À PARTIR DE
201 768 €

RATIOS



FONCIER



TRAVAUX

MONUMENT
HISTORIQUE

DÉFICIT
FONCIER

Maquette 3D du Château de Saint-Clar



Cliquez sur le Château de Saint-Clar
pour découvrir la maquette 3D

Hôtellerie

Intendance

Château

Route de Muret

**ACCÈS
PIÉTONS**

Hôtellerie

Château

Cliquez sur le Château de Saint-Clar
pour découvrir la maquette 3D

Intendance



DE NOMBREUX EXTÉRIEURS ET JARDINS À JOUISSANCE PRIVATIVE

Plantations

-  Arbre existant conservé
-  Arbre existant supprimé
-  Arbre tige ou cépée projeté
-  Arbre majeur projeté
-  Massif arbustif projeté
-  Arbuste en pot
-  Bordure de buis existante
-  Massif de fleurs vivaces
-  Engazonnement

Revêtements

-  Allée carrossable en enrobé drainant de teinte beige
-  Allée piétonne en sable stabilisé à la chaux
-  Stationnements en mélange terre-pierre
-  Dalle béton pour l'aire des poubelles

-  Niveaux NGF
-  Repérage des accès
-  Entrées dans les bâtiments
-  Repérage jardins privés



0 2m 10m

1/300e



LE CHÂTEAU

- Façade symétrique aux codes classiques du XVIII^e siècle
- Plan rectangulaire - 4 tours d'angle
- Élévation à 2 niveaux
- 3 travées centrales surmontées d'un fronton triangulaire, percé d'un oculus
- Moulurations de briques, bandeaux en brique
- Ressauts en brique

Clin d'œil à l'art dramatique



Visages sculptés
« Jean qui rit » et « Jean qui pleure »



Château de Saint-Clar

NOUVEAU
SIÈCLE

23

CHÂTEAU SAINT-CLAR

*Éléments
patrimoniaux*



ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

- Cheminées
- Gypseries
- Lambris bois
- Parquet bâtons rompus du XIX^e siècle
- Décors en stuc
- Niche stuquée
- Portail en fer forgé



Perspective intérieure lot A05



MARCHÉ LOCATIF LOCAL

LOCATIF GRAND STANDING NEUF Prix m² de location Moyen Grand Standing Neuf	
Toutes typologies confondues Valeurs vénales des notaires 2025	
Muret (31)	15,50 € / m²
Villeneuve-Tolosane (31)	16,80 € / m²
Tournefeuille (31)	17,00 € / m²
Eaunes (31)	15,60 € / m²
Plaisance-du-Touch (31)	17,30 € / m²
Léguévin (31)	15,80 € / m²
MOYENNE SUR LE TERRITOIRE	16,33 € / m²

SAINT-CLAR-DE-RIVIÈRE

+ 22% sur 5 ans*

19,9 €/m²/mois

Loyer haut, sur les plus petites typologies**

Sources : *Le Figaro / **Meilleurs agents

Tendance à la hausse du marché locatif dans l’aire d’attraction de Toulouse

Le marché locatif a été limité artificiellement par la livraison d’opérations neuves ayant des loyers plafonnés dans le cadre du dispositif Pinel.

De plus, ces opérations neuves sont souvent situées en périphérie de l’hyper cœur de ville protégé, et ne proposent pas les prestations proposées par Nouveau Siècle (belles hauteurs sous plafond, jardins, terrasses, conciergerie...).

VOICI LES ÉLÉMENTS QUI CONFIRMENT CETTE TENDANCE

- L’ensemble des opérations neuves ont été livré et loué
- Fin du dispositif Pinel
- Pénurie de logement de standing en cœur de ville
- Augmentation des taux Bancaire
- Normes d’octroi de crédit de plus en plus contraignant condamnant une grande partie de la population à louer
- Diminution significative des primo accédants
- Loi climat et résilience qui exclue chaque année des milliers de logement du marché locatif
- Demande locative croissante en cœur de ville / offre immobilière locative décroissante : augmentation significative de la valeur locative

Nous nous engageons sur des prix fermes et définitifs, ainsi que sur une date contractuelle de livraison, en VIR et ASL

CONTRAT NOUVEAU SIÈCLE

INVESTISSEMENT SÉCURISÉ

S'ENGAGER SUR DES PRIX FERMES ET DÉFINITIFS

Ainsi que sur des délais de livraison contractuels, grâce à l'expertise et aux 70 ans d'expérience du Groupe Bouygues.

ÊTRE ACCOMPAGNÉ À CHAQUE ÉTAPE

Avec notre offre servicielle complète : aide à la gestion fiscale, aide aux réponses à l'administration, mise en place d'un syndic de copropriété, accompagnement dans la gestion locative.

SÉCURISER LE MONTAGE FISCAL

Par nos services juridiques et cabinet d'avocats, qui certifient la fiscalité de nos projets.



LOGEMENTS UNIQUES

MAGNIFIER CHAQUE ESPACE

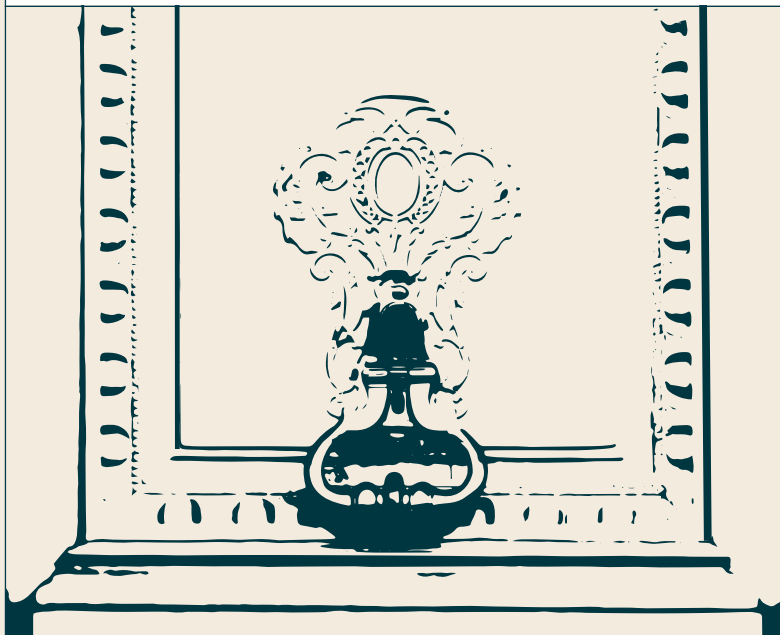
Le cahier des charges des prestations de Nouveau Siècle est le fruit du travail d'un décorateur d'intérieur afin de vous offrir un confort et un bien-être optimum.

S'ENTOURER DES MEILLEURS PROFESSIONNELS

Architectes du patrimoine, artisans qualifiés, autant de savoir-faire précieux pour rénover nos logements en proposant les plus hauts niveaux d'excellence.

RESPECTER L'HISTOIRE DES LIEUX

En continuant de l'écrire aujourd'hui, par le choix de matériaux plus beaux et vertueux, comme la pierre de taille, le bois, ou la ferronnerie.



ENVIRONNEMENT

GARANTIR UN HAUT NIVEAU DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

En proposant un diagnostic de performance énergétique de niveau D minimum sur tous nos logements sauf contraintes patrimoniales exceptionnelles.*

S'ENGAGER POUR LE RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX

En effectuant un diagnostic Produits-Équipements-Matériaux-Déchets sur chaque projet, pour évaluer ce qui peut être réutilisé, ou orienté vers une filière de réemploi.

CRÉER DES ÉCRINS DE NATURE

Avec des écologues, des paysagistes, pour intégrer le projet dans son environnement, protéger la faune, la flore, et favoriser la biodiversité locale.

*Sous réserve des prescriptions de la DRAC et des ABF



UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN



**NOUVEAU
SIÈCLE**

NOUVEAU SIÈCLE

Vivre l'histoire de demain

contact@nouveau-siecle.com
www.nouveau-siecle.com

Nouveau Siècle propose une vision inédite de la réhabilitation de sites patrimoniaux et de monuments historiques : rénover, avec le plus grand respect de l'architecture d'hier, pour permettre à la vie de demain de s'y épanouir.

Admiratives et respectueuses du patrimoine bâti, ses équipes souhaitent dresser un pont entre les histoires exceptionnelles, les aspirations d'aujourd'hui et les usages de demain.

Main dans la main avec les villes et avec le concours des conservateurs des Monuments Historiques ainsi que les architectes des bâtiments de France, Nouveau Siècle s'engage à préserver et valoriser ce patrimoine pour ranimer ces lieux de vie, au cœur des villes.

Bouygues
Immobilier 