



HYLÉA

Connectée à la ville,
ouverte sur la nature





Toulouse, vibrante et chaleureuse

Avec ses briques roses, ses quais ouverts sur la Garonne et ses places baignées de lumière, **Toulouse cultive un art de vivre unique**. Vivante et conviviale, la ville rose offre un quotidien animé entre marchés, terrasses, jardins, culture et promenades au bord de l'eau. Proche de la Méditerranée et des Pyrénées, elle conjugue **histoire, douceur de vivre et énergie urbaine**.



4^{ème} ville

de France en 2026
en nombre d'habitants



10 000 Ha

d'espaces verts



2 181 H

de soleil par an



979 Km

d'aménagements
cyclables

Inventive et audacieuse

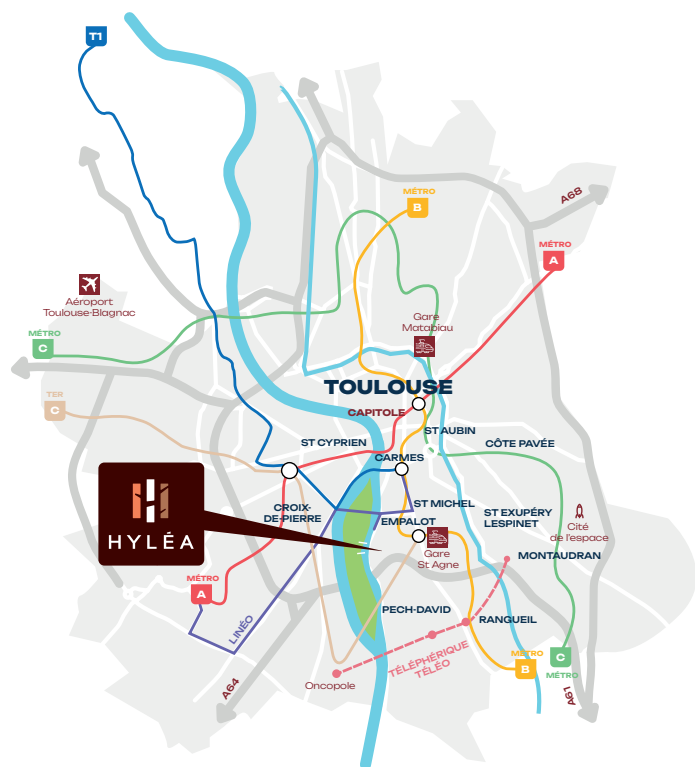
Capitale française de l'aéronautique et du spatial, Toulouse s'affirme comme un **pôle d'innovation majeur** grâce à ses entreprises, écoles, universités et centres de recherche. Forte de ses filières d'excellence, elle **réunit les talents et fait émerger les idées nouvelles**, renforçant son attractivité parmi les grandes villes françaises.

1^{ère} région pour la création d'emplois

1^{ère} ville étudiante de France en 2025

+2,9 % par an de croissance du PIB /habitant

Capitale européenne de **l'aéronautique**





À PIED

1 min Groupe scolaire Marie Marvingt
 5 min Médiathèque
 4 min Bus ligne L5, 44, 54, 152
 6 min Métro ligne B Empalot
 11 min Jardin Niel

À VÉLO

4 min Stade Daniel Faucher
 5 min Île du Ramier
 7 min Piscine Alfred Nakache
 8 min Centre historique
 12 min Côteaux de Pech-David

EN MÉTRO

2 min Gare Saint-Agne
 5 min Station Les Carmes
 16 min Gare Matabiau
 32 min Aéroport

EN VOITURE

2 min Accès rocade
 4 min Autoroute A62
 7 min Autoroute A64
 15 min Aéroport
 21 min Gare Matabiau

EMPALOT

L'énergie d'un quartier qui se réinvente !

Au pied des coteaux de Pech-David et à quelques minutes du centre-ville, HYLÉA prend place au cœur d'Empalot, un quartier résidentiel terminant sa mutation, porté par un vaste programme de renouvellement.

Commerces, services, équipements sportifs et culturels rythment le quotidien, tandis que les **espaces verts** et les **nouveaux aménagements urbains** renforcent la qualité de vie. Les **nombreuses associations locales** et les **événements organisés** participent à la dynamique de vie de quartier et à sa convivialité.



10

équipements publics dédiés aux loisirs et au sport



7,8 Ha

hectares d'espaces verts



7 200 m²

de commerces et services



1 marché

de plein air

Pour en savoir plus sur le quartier
Flashez ici



Un cadre de vie verdoyant

Au pied de la résidence HYLÉA, le **plus grand espace vert protégé du quartier** offre une véritable respiration végétale au quotidien.

À quelques pas, l'**île du Ramier** s'inscrit dans la dynamique du Grand Parc Garonne et offre **un cadre privilégié** pour se détendre, pratiquer une activité en plein air ou simplement profiter de la nature en ville.



Profitez de vues imprenables sur la Garonne
et les espaces verts à proximité



HYLÉA

Une adresse entre ville et paysage

HYLÉA réunit **95 logements** au sein de deux bâtiments à l'**architecture contemporaine**, ouverts sur leur environnement. Leur implantation en quinconce favorise la lumière, les **vues dégagées** et les **doubles orientations**.

Côté rue, la résidence affirme son caractère urbain ; côté jardin, elle révèle une **atmosphère plus intime et paysagère**.

Locaux communs, espaces vélos et stationnements simplifient le quotidien tout en préservant des **extérieurs calmes et végétalisés**.



95 appartements



2 bâtiments



Stationnements

aériens et en rez-de-chaussée



Locaux vélos

au rez-de-chaussée



907 m² de surface de pleine terre



Mobiliers et espaces conviviaux

À l'ombre du jardin intérieur

Au cœur d'HYLÉA, le paysage s'invite entre les bâtiments pour créer un **espace partagé** à la fois **paisible** et **vivant**. Un bosquet d'arbres apporte fraîcheur et ombrage, tandis que les assises invitent à lire, échanger ou **profiter du plein air**. Ce **cœur d'îlot paysager** complète les loggias et terrasses privées, offrant aux habitants un lieu **propice aux rencontres** comme à la **détente**.

“

MOT DE L'ARCHITECTE

L'opération de logements HYLÉA propose une manière d'habiter résolument tournée vers la Garonne. Les bâtiments font la part belle à de larges loggias habillées de bois et prolongeant les logements vers les vues lointaines du paysage toulousain. Les logements sont traversants ou bi-orientés, protégés du soleil, et profitent d'une ventilation naturelle. L'écriture des façades, tout en sobriété, met en avant la générosité des espaces extérieurs, soulignés de corniches filantes à chaque étage. Les logements d'attique, en duplex, donnent son élancement au bâtiment avec de majestueuses loggias en double hauteur.

Nicolas Reymond, Architecture & Urbanisme

”



Une écriture contemporaine, douce et durable

Inspirée par l'équilibre entre ville et nature, HYLÉA affirme une architecture sobre, contemporaine et chaleureuse. Son nom, issu du grec ancien « hylé », évoque le bois comme matière première, une inspiration que l'on retrouve dans le dessin des loggias et dans le dialogue constant de la résidence avec son environnement.

Les façades aux teintes claires, les fines corniches gris clair, les menuiseries métal champagne et les loggias composent une écriture élégante, lumineuse et durable. Une architecture pensée dans le détail, urbaine par son adresse, végétale par son atmosphère.





Des intérieurs ouverts à toutes les façons de vivre

Les appartements d'HYLÉA sont conçus pour offrir **plus d'espace, de lumière et de confort** au quotidien.

Du 2 au 5 pièces duplex, chaque logement a été pensé pour **proposer des volumes généreux** et des **espaces de vie conviviaux** faciles à aménager selon les envies.

La lumière naturelle circule, les perspectives s'ouvrent et les ambiances se composent avec élégance, du matin jusqu'au soir.



Appartements du 2
au 5 pièces en duplex



Généreuses ouvertures
sur l'extérieur



Celliers accessibles
depuis les loggias

Une vie au rythme de la Garonne

Ici, chaque appartement est prolongé par une **loggia** ou une **terrasse généreuse**. **Habillées de bois**, elles composent une atmosphère chaleureuse et intime, tout en participant au confort du logement en toute saison. Avec leur cellier intégré, elles conjuguent élégance, sens pratique et invitent à **savourer chaque moment dehors** : un café au soleil, quelques plantations, un dîner à l'air libre. Depuis ces échappées privilégiées, le regard se pose sur la Garonne ou les espaces paysagers du quartier.



GRANDE TERRASSE PRIVATIVE AUX DERNIERS ÉTAGES ENTRE 22 ET 28 M²

GÉNÉREUSE LOGGIA ENTRE 10 ET 15 M²

ESPACE DE RANGEMENT SUPPLÉMENTAIRE SUR CHAQUE LOGGIA (CELLIER)

MAGNIFIQUES VUES SUR LA GARONNE ET SUR LES ESPACES PAYSAGERS DU QUARTIER





Le confort du neuf, au quotidien



Confort & Équipements

- ▶ Revêtement de sol en Luxury Vinyl Tile
- ▶ Volets roulants électriques en aluminium
- ▶ Places de parking prééquipées pour le raccordement de bornes électriques
- ▶ Hauteur sous plafond de 2.50 m
- ▶ Terrasses privatives en attique entre 22 et 28 m²
- ▶ Loggias entre 10 et 15 m²
- ▶ Un cellier accessible depuis les loggias
- ▶ Logements multi-orientés
- ▶ Locaux vélos en rez-de-chaussée



Cuisine

- ▶ Cuisine équipée en option



Salle d'eau et de bain

- ▶ Receveur de douche ou baignoire
- ▶ Revêtement de sol en Luxury Vinyl Tile



Performance énergétique

- ▶ Raccordement au réseau de chaleur urbain (chauffage et eau chaude sanitaire)
- ▶ Panneaux photovoltaïques en toiture
- ▶ Espace vert de pleine terre d'environ 907 m²



Sécurité optimale

- ▶ Serrures 3 points
- ▶ Accès sécurisés aux halls par Vigik et contrôlé par interphone
- ▶ Dispositif de vidéosurveillance dans les espaces communs

Un habitat durable par nature

Choisir HYLÉA, c'est faire le choix d'un logement confortable, économe et pensé pour durer. Conforme à la RE2020 - Seuil 2025, la résidence favorise la maîtrise des consommations et le bien-être en toute saison.

En cours de certification NF Habitat HQE, elle garantit une qualité d'usage renforcée, de l'acoustique à la luminosité, de la sécurité à la durabilité des matériaux. La certification Effinature prolonge cette exigence en donnant toute sa place à la nature, pour des extérieurs plus frais, plus qualitatifs et plus agréables à vivre.



(1) Les logements de Bouygues Immobilier se situent dans des immeubles réalisés en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par les nouvelles réglementations environnementales (RE 2020 et RE 2025)

(2) Ce programme est en cours de certification

Deux savoir-faire au service d'une adresse d'avenir



Bouygues Immobilier, filiale du groupe Bouygues, est un acteur de référence sur le marché français depuis plus de soixante-dix ans. Nous intervenons à chaque maillon de la chaîne de valeur immobilière : de l'aménagement des territoires jusqu'à la gestion des lieux réalisés, en passant par notre cœur d'expertise, la promotion immobilière.

Nous imaginons des espaces conçus pour accueillir la vie sous toutes ses formes. À chaque échelle et pour chaque usager, nous cherchons à créer des lieux qui répondent aux besoins réels, avec une attention particulière portée à l'écoute des attentes de nos clients. Aux côtés des collectivités, nous contribuons à faire émerger des environnements favorables au bien-vivre et respectueux des dynamiques locales.

Nos projets visent un équilibre entre innovation et responsabilité : réduction de l'empreinte carbone, préservation de la biodiversité, intégration de matériaux biosourcés ou recyclables. Nous aspirons à concevoir des espaces ouverts, lumineux et naturels, où l'humain et le vivant trouvent pleinement leur place.



Oppidea est l'opérateur public d'aménagement et de construction de Toulouse Métropole.

À Empalot, nous réaménageons le quartier pour le compte de Toulouse Métropole. Sur cette résidence, nous sommes également engagé comme co-promoteur aux côtés de Bouygues Immobilier. Notre objectif est d'œuvrer au bien-vivre des habitants, notamment grâce à des logements performants, conçus pour répondre aux attentes de toutes et tous.

Dans tous nos projets, nous apportons des réponses aux enjeux d'aujourd'hui :

- Conception d'une ville qui réduit son empreinte carbone et s'adapte au changement climatique ;
- Espaces publics généreux et services conçus pour répondre aux nouveaux modes de vie ;
- Exigence forte en matière de qualité environnementale, paysagère, architecturale et de construction.

Oppidea réalise la ville durable pour tous, au service de la qualité de vie et de l'attractivité des territoires.





HYLÉA





HYLÉA

Prenez rendez-vous



Contactez-nous

05 82 08 08 06