

Imodeus

L'IMMOBILIER VRAI



RÉSIDENCE

# AIGUE MARINE

TOULOUSE

Quartier Saint-Simon



# TOULOUSE,

Ville d'art, d'histoire et d'avenir



**4<sup>ÈME</sup> MÉTROPOLE  
DE FRANCE**  
avec 502 989  
habitants en 2021



**CAPITALE  
MONDIALE**  
de l'aéronautique  
et du spatial



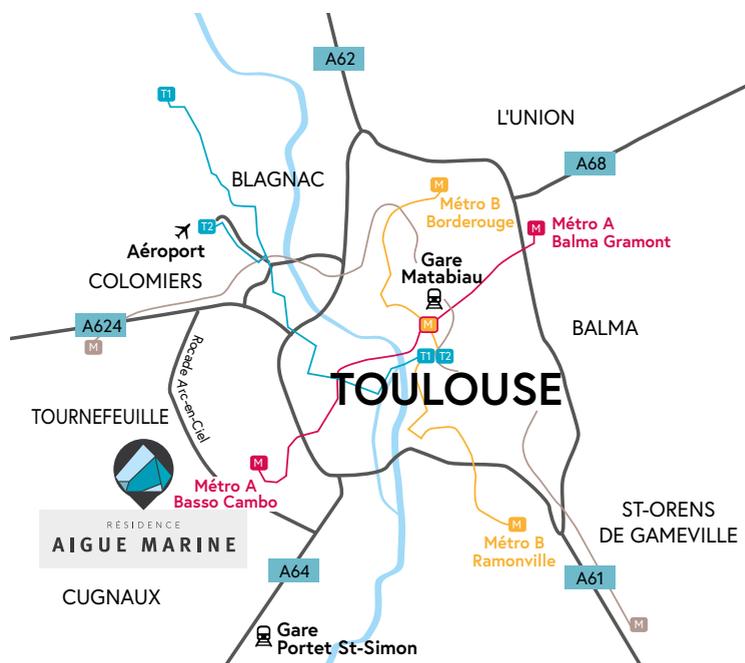
**1<sup>ÈRE</sup> VILLE  
FRANÇAISE**  
en matière de  
croissance  
économique



**2<sup>ÈME</sup> VILLE  
ÉTUDIANTE**  
avec 130 000  
étudiants

Carrefour incontournable du Sud-Ouest français, Toulouse constitue une métropole idéale, alliant emplacement géographique stratégique, économie pérenne et art de vivre chaleureux. Etablie à mi-chemin entre Méditerranée et Atlantique, aux portes des Pyrénées, la Ville Rose tire profit de son décor environnant prisé, permettant à ses 502 989 habitants de bénéficier de l'influence festive de l'Espagne. Au cœur de rues colorées, empreintes d'une grande richesse historique témoignée par les innombrables monuments toulousains, se mêlent animation et vie. Douces promenades sur les berges de la Garonne ou du Canal du Midi, soirées d'été au centre des places qui jonchent la ville ou encore lecture paisible au beau milieu d'un des 162 jardins toulousains ponctuent le quotidien des habitants.

Attrayante, Toulouse accueille 20 000 nouveaux arrivants chaque année au sein d'une population aussi jeune qu'active. L'université, l'une des plus anciennes de France, couplée à une vingtaine d'écoles supérieures, forme les talents de demain. Innovante et ambitieuse, la métropole anticipe perpétuellement un futur qu'elle a su rendre radieux. Par sa maîtrise de différents domaines de pointe, elle s'impose comme un leader de renommée internationale en matière d'aéronautique, incarnée par le géant Airbus (70 milliards d'euros de chiffre d'affaires et plus de 30 000 employés). Également spécialiste de la chimie, l'informatique, la santé et la cosmétique, Toulouse est une ville concurrentielle instituant le plus important bassin d'emploi du pays grâce aux sites d'envergure mondiale tels que Thales, Pierre Fabre ou encore Hyperloop TT. En tête de classement en termes de croissance économique, la Ville Rose a également été élue 3<sup>ème</sup> ville la plus dynamique au monde par le magazine américain Newsweek.



## TRANSPORTS

**BUS TISSÉO**, arrêt Tucaut 230 m  
N°47 (Basso Cambo/Portet Gare SNCF)  
N°48 (Basso Cambo/Tournefeuille Lycée)  
N°57 (Basso Cambo/Frouzins JP Sabatier)

**MÉTRO A**  
Station Basso Cambo à 3,6 km

**VOITURE**  
Accès Rocade Arc-en-Ciel  
(rond-point Firmin Pons) à 2 km

**GARES**  
Gare SNCF Portet-sur-Garonne à 5 km  
Gare SNCF Toulouse Matabiau à 10 km

**AVION**  
Aéroport Toulouse-Blagnac à 11 km



RÉSIDENCE  
**AIGUE MARINE**

UNE RÉSIDENCE  
OÙ LA NATURE PREND  
TOUTE SA PLACE

APPARTEMENTS  
DU T2 AU T4

*Par sa densité, sa volumétrie et ses matériaux cohérents, la résidence Aigue Marine se fonde aussi harmonieusement que respectueusement au tissu existant.*

Projet qualitatif répondant aux exigences présentes et futures, le programme met le respect de l'environnement à l'honneur, tout en faisant du bien-être des résidents une priorité constante.



A travers un paysage extérieur où la végétation abonde, se dévoilent trois bâtiments de faible hauteur, établis sur deux niveaux. Tout en limitant l'impact visuel de la résidence, les constructions, intelligemment agencées, offrent différentes orientations favorables au sein de vastes logements, alliant fonctionnalité et confort. Pensée au cœur de son ensemble et conforme à la RT 2012, la résidence épouse chaque composante environnementale, optimisant ainsi les effets naturels qui l'entourent. Enduite de teintes claires générant un réfléchissement important de la lumière par rapport à celle reçue, elle est coiffée de toitures pentues en tuiles, échos du Sud. Douce autant dans ses volumes que dans ses couleurs, Aigue Marine assure une véritable qualité de vie intérieure, prolongée par de généreux espaces extérieurs.

Authentique ode à l'environnement, le projet prend vie au milieu d'un univers verdoyant, où se mêlent filtre végétal, zones arborées et engazonnées, fraîcheur et sérénité. Les 40 arbres de haute futaie et massifs arbustifs, répartis à travers les multiples jardins privés, sont la promesse de lieux de vie intimistes, faisant rimer développement durable avec bien-être.



#### UNE CONSOMMATION D'ÉNERGIE CONTRÔLÉE

*La résidence répond aux normes acoustiques et thermiques de la réglementation RT 2012 et satisfait aux exigences du Grenelle de l'Environnement, ce qui contribue à limiter votre consommation d'énergie.*



## QUELQUES PRESTATIONS



### LES LOGEMENTS

- > Résidence sécurisée avec contrôle d'accès type vigik et interphone
- > Parkings aériens et en sous-sol
- > Extérieurs paysagers
- > Confort acoustique



### LES PIÈCES À VIVRE

- > Carrelage grès émaillé 45x45 de la gamme PUYBELL'ARTE
- > Chauffage et production individuelle d'eau chaude sanitaire par chaudière au gaz à condensation



### LES SALLES DE BAIN

- > Receveur de douche 90x120 ou baignoire (selon plan)
- > Meuble simple vasque ou double vasque selon plans avec meuble de rangement, étagère, miroir et éclairage par bandeau ou spots.



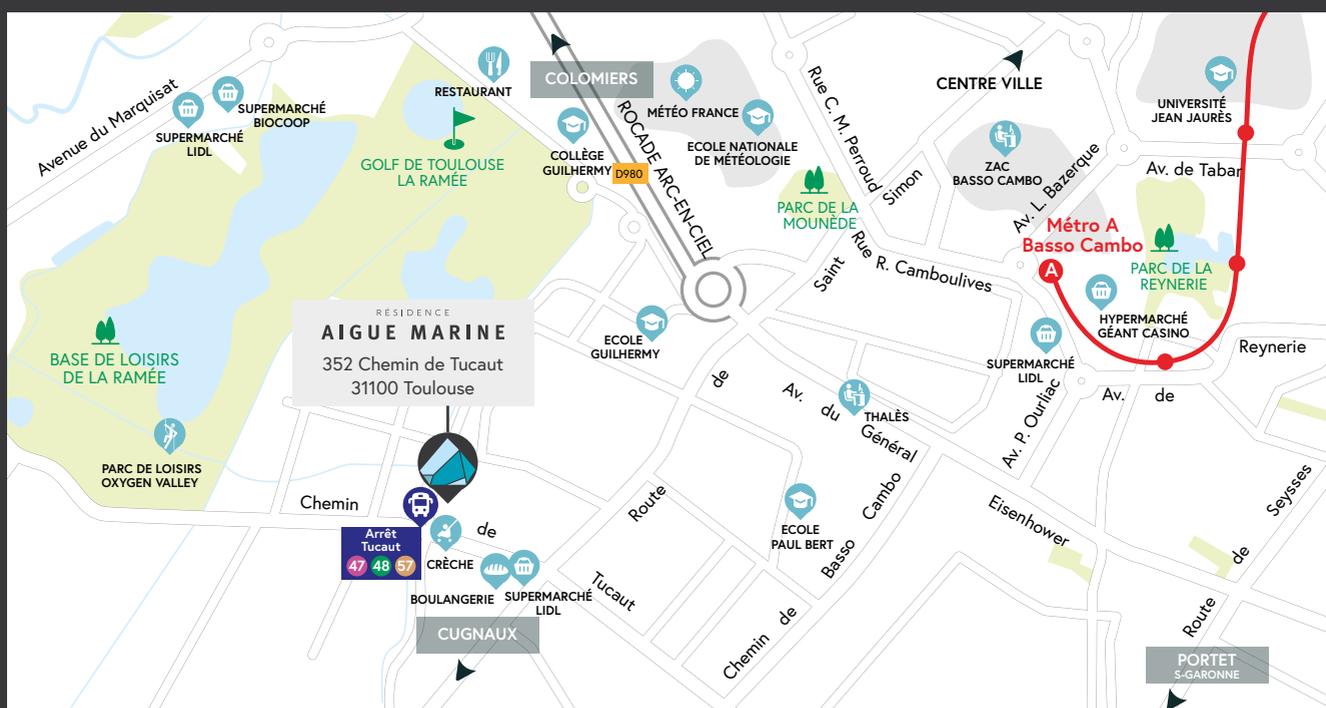
### LES CHAMBRES

- > Sol stratifié épaisseur 8 mm
- > Placards aménagés (étagère, penderie)



# TOULOUSE, QUARTIER SAINT-SIMON

## Vivre au cœur d'un secteur toulousain en plein essor



Ancien faubourg de Toulouse, le quartier de Saint-Simon conjugue charme d'autrefois et expansion urbaine de la métropole qui le jouxte. Ce quartier tire profit de sa proximité directe avec le centre-ville toulousain, situé à 10 km, tout en bénéficiant d'une ambiance résidentielle calme.

Siège de grandes entreprises (EDF Grand Toulouse, Sphera, Thales, Capgemini) blotti entre les infrastructures de l'agglomération et deux zones d'activité majeures (Portet-sur-Garonne et Roques-sur-Garonne), le secteur est prisé pour son emplacement géographique stratégique, permettant à ses habitants d'être connectés à la Ville Rose tout en profitant d'un bassin d'emploi considérable. Desservi par 13 lignes de bus du réseau Tisséo, Saint-Simon dispose de la station Basso Cambo du métro A, à 3 km.

Le cœur de Saint-Simon, avec ses allures d'agréable village, est pourvu de toutes les commodités nécessaires au quotidien : commerces, établissements scolaires, administrations ou encore médecins. Longeant le vaste lac de La Ramée, renommé pour la diversité d'activités qu'il offre, le quartier jouit de la présence d'une base de loisirs aussi généreuse qu'agréable avec terrains de bicross, tennis, basketball, football, boulodrome, aire de rollers, une zone d'accrobranche et divers sports nautiques.

### ENSEIGNEMENT

- À 120 m > Crèche Valentins & Valentines
- À 1,9 km > Groupe scolaire et collège Guilhermy
- À 4,3 km > Université Toulouse Jean Jaurès
- À 5,3 km > Lycée Marie-Louise Dissard-Françoise

### COMMERCES / EMPLOIS

- À 750 m > Supermarché Lidl et boulangerie Secrets de Pains
- À 5 km > Zone commerciale de Portet-sur-Garonne (82 boutiques et restaurants)
- À 7,5 km > Zone commerciale de Roques-sur-Garonne (centre commercial E.Leclerc, Ikea, Leroy Merlin)
- À 7,3 km > ZAC de l'Oncopole

### LOISIRS

- À 1,5 km > Base de loisirs de La Ramée
- À 2 km > Parc de loisirs Oxygen Valley
- À 3 km > Théâtre des Grands Enfants (Cugnaux)
- À 9 km > Centre-ville de Toulouse

# Imodeus

L'IMMOBILIER VRAI

11 avenue Parmentier - CS 70117 - 31201 Toulouse cedex 2  
Tél 05 67 733 233 - Mail [commercial@imodeus.com](mailto:commercial@imodeus.com)

[www.imodeus.com](http://www.imodeus.com)