



# À TOULOUSE

## ROSAE



## TOULOUSE

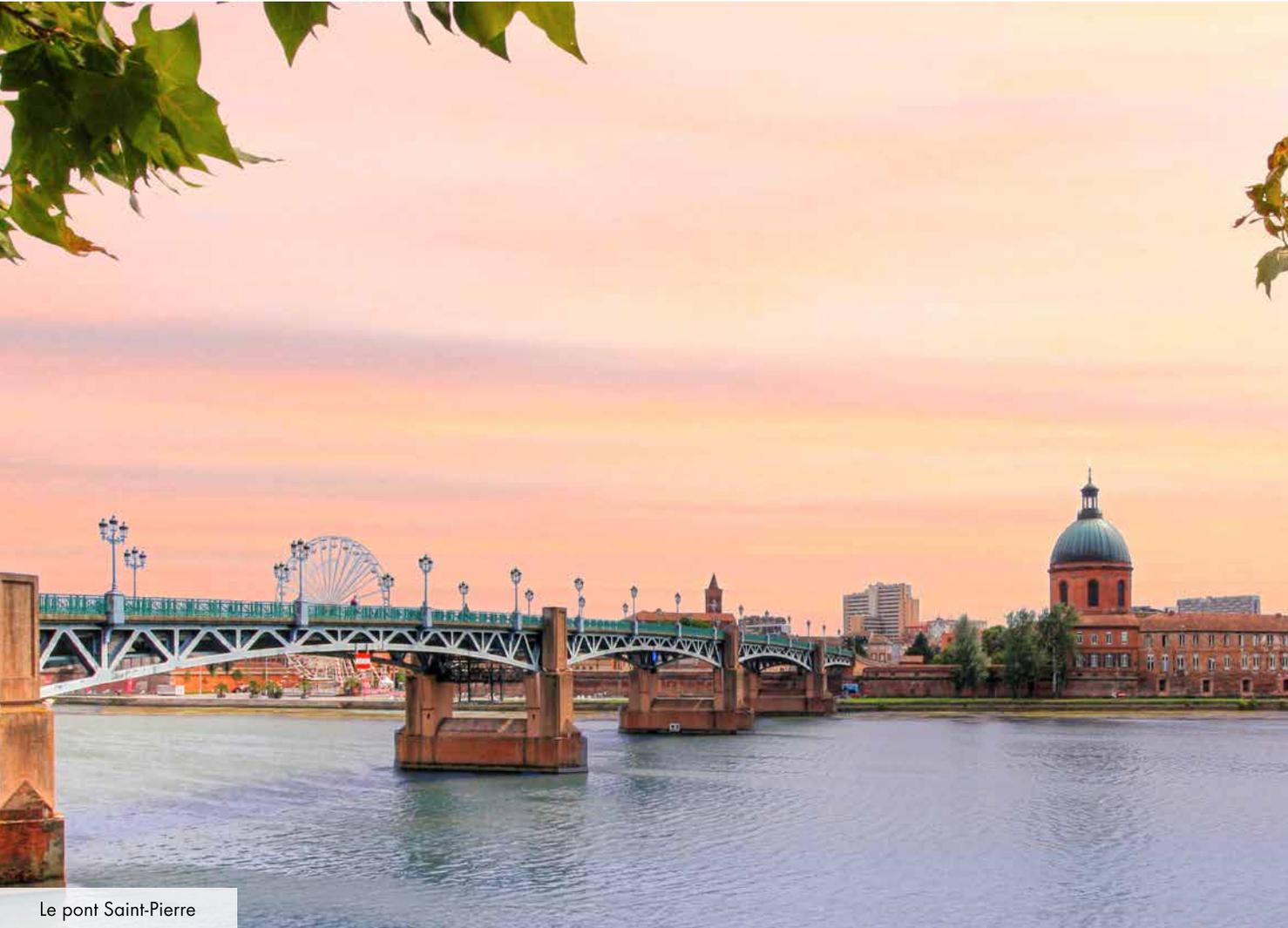
# VILLE D'AVENIR ALLIANT DYNAMISME ÉCONOMIQUE, DOUCEUR DE VIVRE ET RICHESSE CULTURELLE UNIQUE

Toulouse, surnommée la « Ville Rose », est une ville dynamique et en pleine expansion, idéale pour les futurs acquéreurs à la recherche d'un cadre de vie alliant charme et modernité.

Avec ses nombreux commerces, infrastructures modernes et transports bien développés, Toulouse facilite le quotidien de ses habitants. Son cadre de vie agréable, entre patrimoine historique, espaces verts et bords de Garonne, une ville où il fait bon s'installer.



Place du Capitole, cœur de ville



Le pont Saint-Pierre

## CE QU'IL FAUT SAVOIR

**4<sup>e</sup>** VILLE\*

de France avec une population de 818 491\* habitants au sein de la Métropole.

**120** MILLE\*

étudiants dont 15 000\* étudiants étrangers, ce qui représente 10,99 % de sa population totale.

**TOP 3**\*

des villes Startup en France et référentes en matière d'Intelligence Artificielle et innovation (Pôle de lutte contre le cancer, infrastructure du leader mondial de l'aéronautique et du spatial Airbus...).

**170** PARCS\*

et jardins au cœur de la Métropole, 6 bases de loisirs sur 600 hectares de verdure et 979 km de pistes cyclables\*.

**51** SITES HISTORIQUES\*

classés comme la basilique Saint-Sernin et l'Hôtel-Dieu Saint-Jacques, et 3 sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

## TOULOUSE NORD

# UN TERRITOIRE EN PLEIN ESSOR ALLIANT ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET CADRE DE VIE

Le nord de Toulouse se distingue comme un secteur en pleine transformation, marqué par une accessibilité croissante, une qualité de vie appréciée et de nombreux atouts. Ce quartier dynamique, en constante évolution, bénéficie d'une excellente desserte en transports offrant une connexion fluide avec le centre-ville et les grands pôles économiques.

Il est également proche des principaux axes routiers, facilitant les déplacements vers les zones d'activité et l'aéroport de Blagnac.



Le marché hebdomadaire sur la Place du Marché aux Cochons



Une ambiance conviviale, rythmée par la vie locale



## Un quartier avec un avenir prometteur pour s'épanouir chaque jour

- Ce nouveau secteur toulousain se distingue par un cadre de vie agréable, entre quartiers résidentiels, espaces verts et équipements modernes. Les familles y trouvent des écoles, des commerces de proximité et des infrastructures adaptées à leur quotidien.
- En pleine transformation, le quartier combine modernité et authenticité avec ses projets d'aménagement qui en font un secteur attractif pour les jeunes actifs, les familles et les investisseurs.

## Proche de tout, proche de vous



Arrêt de bus « Dulong »  
à 100 m\*  
Métro « La Vache »  
à 600 m\*

Commerces de proximité :  
Supermarché : 450 m\*  
Boulangerie : 550 m\*

Espaces verts :  
Place Ferdinand  
Fauré : 180 m\*  
Canal du Midi :  
à 950 m\*

École maternelle  
et élémentaire publique  
Jules Ferry : 350 m\*  
Collège Henri de  
Toulouse-Lautrec : 1 km\*

Centre-ville :  
à 17 min\*  
en transport  
en commun

Aéroport de  
Toulouse-Blagnac :  
9 min\* en voiture



ROSAE

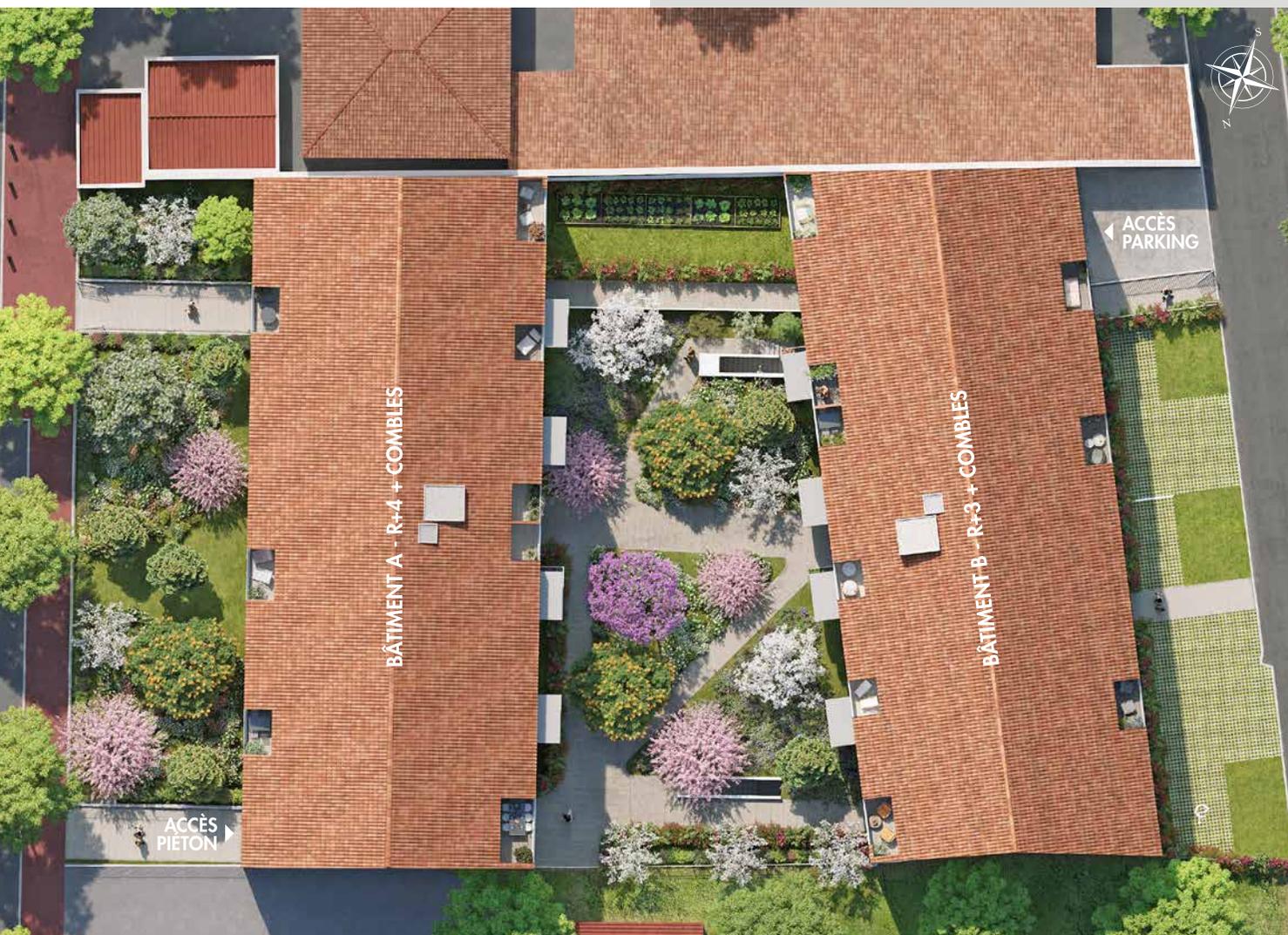
## ENTRE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET ESPACES VÉGÉTALISÉS

### Un quotidien pensé pour votre bien-être

- Les halls et les parties communes de notre résidence ROSAE font l'objet d'une conception décorative particulièrement soignée, offrant une ambiance douce et chaleureuse alliant matériaux nobles et graphiques.
- Nos halls, véritables espaces de transition entre vie publique et vie privée, dépassent la simple fonction d'entrée, grâce à une volumétrie travaillée.
- L'ensemble des prestations dispose de critères environnementaux étudiés afin de maîtriser notre impact carbone.



Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance d'une autre opération Cogedim



### La perspective d'être bien chez soi

- La résidence réalise la promesse d'une vie urbaine moderne et fonctionnelle, en proposant à ses résidents des espaces dédiés à la vie quotidienne, aux loisirs et à la convivialité.
- Elle se compose de deux bâtiments distincts, accueillant un cœur d'îlot végétalisé d'essences locales.
- Sa façade, d'un blanc cassé, invite à profiter de la lumière naturelle tout en créant des espaces extérieurs propices à la détente.



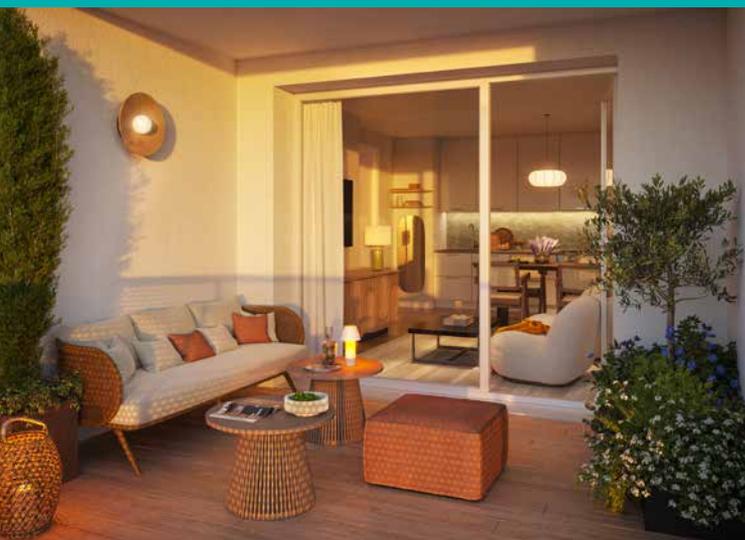
## Un art de vie tourné vers l'extérieur

- La résidence propose des appartements neufs allant du 2 au 3 pièces, chaque logement est pensé pour optimiser l'espace et la luminosité.
- Les appartements de la résidence offrent des balcons, loggias ou terrasses, idéaux pour profiter pleinement des journées ensoleillées et de moments en extérieur.
- Tout a été conçu pour allier fonctionnalité, espace et modularité, afin de simplifier la vie quotidienne et optimiser les déplacements.



## Des lieux de vies parfaitement adaptés aux modes de vie actuels

- Pensés pour répondre aux attentes des résidents à la recherche d'un cadre intime, chaque espace est imaginé pour offrir une expérience de vie unique et sur mesure.
- Offrir un environnement privé et sécurisé, c'est avant tout garantir un espace où chacun peut se sentir chez soi et de profiter de moments de calme en toute confidentialité.
- De la gestion sécurisée de l'immeuble à l'entretien des espaces communs, tout est mis en place pour garantir une qualité de vie sereine et agréable.



## Un confort soigneusement pensé, le bien-être au quotidien

### Des intérieurs harmonieux

- Peinture murale blanche : label émissions A+ et fabriquée en France.
- Revêtements de sol en Vinyle : label émissions A+ et fabriqués en France.
- Placards avec portes coulissantes : label émissions A+ et fabriquées en France.
- Split individuel dans les séjours.

### Sécurité

- Portes palières isophoniques avec serrure de sûreté 3 points A2P\*.
- Contrôle d'accès au hall d'entrée par digicode, vidéophone pilotable depuis votre smartphone et badge Vigik®.
- Parkings sécurisés avec accès par porte télécommandée.
- Local 2 roues, vélos et poussettes pour plus de praticité.

## Un ensemble résidentiel vertueux signé Cogedim



### Une conception responsable

- **Conception optimisée** assurant un bon confort d'été : espaces communs végétalisés, façades claires.
- **Dispositif en faveur des économies d'eau** : mise en place d'un arrosage raisonné dans les espaces verts.



### Une biodiversité préservée

- **Un jardin végétalisé** véritable îlot de fraîcheur contribue à la préservation de la faune locale.



### Des nouveaux modes de vie encouragés et une conception responsable

- **Les mobilités douces sont favorisées** et notamment l'utilisation du vélo avec des locaux spécifiques équipés et faciles d'accès.



### Une performance énergétique

- **ROSAE** est une résidence conçue dans le respect de la réglementation française **RE2020**. Celle-ci permet de réduire l'empreinte environnementale de la résidence grâce à des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre réduites. **La certification NF Habitat** est une démarche complémentaire et volontaire sur la qualité. Un organisme indépendant vérifie que la résidence répond à des critères plus performants que la réglementation sur plusieurs aspects : fonctionnalité, confort thermique, consommations réduites en eau et énergie, acoustique, ventilation, matériaux sains, sécurité...

