

MARSEILLE 12^{ÈME}



COSY GARDEN - 17, avenue des Trois Lucs

*Une adresse contemporaine et arborée
à proximité du village des Trois Lucs*





Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et copieux non contractuels

L'ADRESSE

Une situation privilégiée, au calme d'un espace paysager et à moins de 10 minutes* à pied des commodités

Composé d'anciens villages de campagne, à l'Est de Marseille, le 12^{ème} arrondissement dévoile une qualité de vie rare en ville, prisée pour son calme et sa nature provençale. À cet environnement paisible s'ajoute une animation commerciale, notamment avec le centre "La Valentine" et ses 95 boutiques.

"Cosy Garden" s'inscrit à proximité immédiate du village de Saint-Julien et des Trois Lucs. Elle bénéficie d'une situation agréable et pratique, à quelques minutes de toutes les commodités. Les résidents peuvent rejoindre, dans un rayon de 10 min* à pied, les écoles maternelle et primaire ainsi que les commerces et services de proximité tels que la boulangerie, la boucherie, l'épicerie italienne ou encore la supérette.

En voiture, l'accès rapide à l'autoroute A50 permet de regagner le centre-ville facilement. En transport

en commun, l'arrêt de bus "les Trois Lucs Marionne" (ligne 7T), juste en face, simplifie les déplacements.

En retrait de la rue, "Cosy Garden" affiche une architecture résolument contemporaine aux lignes rythmées. Avec ses trois petits immeubles entourés par de vastes espaces verts arborés, la résidence a été pensée pour être en parfait accord avec le caractère du quartier.

Chaque bâtiment compte un nombre réduit d'appartements, afin d'offrir une ambiance sereine au quotidien. Fonctionnels et bien agencés, les intérieurs déclinent des surfaces variées. Orientés Sud/Est ou Nord/Ouest, ils bénéficient d'une luminosité optimale et tous se prolongent à l'extérieur soit par un jardin, une terrasse, une loggia ou un balcon.

*Temps de trajet indicatif à pied. Source Google Maps.

**Temps de trajet indicatif en voiture. Source Google Maps.



Bus
à 1 min*



Boulangerie
à 8 min*



Ecoles
à 10 min*



C. Commercial
La Valentine
à 10 min**

L'ARCHITECTURE

Une architecture contemporaine, rythmée par des jeux de couleurs et de volumes



Des lignes simples, des volumes rythmés, une casquette en béton soulignant l'ensemble... "Cosy Garden" se caractérise par son élégance contemporaine, à la fois sobre et dynamique.

Composée de trois bâtiments, la réalisation a été conçue avec une exigence de diversité. Ainsi, les immeubles varient les hauteurs, entre deux et trois niveaux, afin de créer une ligne de ciel cadencée. L'attique en retrait, couronnant partiellement le dernier étage, renforce son caractère animé.

Les façades sont mises en relief par l'alternance des avancées et des décrochés ainsi que par un jeu de couleurs soulignant les différentes séquences : l'ocre foncé* et le gris* confèrent une belle prestance au soubassement, les enduits blancs et beiges* apportent de l'éclat dans les étages. Cette recherche de lumière se retrouve dans le traitement des balcons. Protégés par des garde-corps translucides, ils favorisent la clarté au sein des appartements.

Côté Nord-Ouest, où on accède aux halls d'entrée, certains espaces extérieurs sont valorisés par un encadrement en béton peint en blanc*, source de modernité.

Le style de la réalisation s'exprime tout autant par ses détails comme en témoignent ses halls largement vitrés, ses grandes baies à un ou deux vantaux ou encore ses ouvertures verticales apportant un éclairage naturel aux cages d'escalier.

*Couleurs au choix de l'architecte

“ La résidence décline dans ses matériaux, couleurs et volumes, une grande richesse qui contribue à la fois au confort de chaque logement, et à l'intégration du projet dans son environnement. ”

Xavier BABIKIAN - Architecte



Architecture
contemporaine



Réalisation
entièrement
close



Loggia, balcon
ou terrasse



Jardin
paysager

LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés de grès cérame ou de pierre marbrière, panneaux façon bois, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec carrelage en grès, peinture décorative et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, pommeau en nickel mat, seuils à la suisse et joints isophoniques.
- Ascenseurs Otis® avec cabines décorées d'un miroir desservant chaque étage, y compris le parking en sous-sol.

LES FINITIONS

- Carrelage en grès émaillé Saloni®, posé sur chape isophonique, dans toutes les pièces.
- Peinture lisse sur les murs et plafond.
- Portes intérieures avec poignées en laiton, finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec coffres monoblocs. Porte-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni® 3 faces hauteur 2,10 m avec frise dans la salle de bains.
- Salles de bains aménagées avec un plan de toilette, meuble de toilette, vasques encastrées Culina®, mitigeurs Grohe®, grand miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche. Radiateur sèche-serviettes Acova®.

- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces (selon plans).

L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en PVC, murs de façades avec isolant.
- Chauffage par radiateurs électriques.
- Eau chaude produite par pompe à chaleur collective.

LA PERSONNALISATION

- Carrelages et faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.



LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Détecteur de fumée.
- Portes palières à âme pleine, équipées d'une serrure A2P* et de paumelles antidégondage. Seuils à la suisse.
- Ascenseurs protégés par contact à clé ou Vigik pour l'accès au sous-sol.
- Parkings et boxes en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces, avec centralisation (selon plans).

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.



Photos non contractuelles. Exemple de décoration.

LE SHOWROOM

PROMOGIM VOUS ACCOMPAGNE DANS LA PERSONNALISATION DE VOTRE APPARTEMENT !

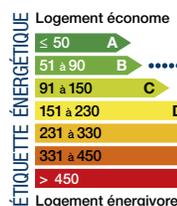
- 250 m² dédiés à la personnalisation de votre intérieur,
- 243 références et une Matériauothèque réunissant carrelages, faïences...
- Mise en scène de salles de bains, de cuisines et d'un séjour,
- 1 espace portes d'intérieur et portes de placard,
- 1 conseillère unique pour un accompagnement optimal

Pour vous accompagner dans vos choix et votre personnalisation, notre responsable Showroom vous contactera pour fixer un rendez-vous et vous accueillera dans le Showroom de l'Agence Régionale de Biot (06).



Dans une perspective de développement durable, la nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II. Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux. Les dispositions techniques mises en œuvre pour "Cosy Garden" permettent de réduire la consommation d'énergie primaire.

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.



COSY GARDEN

Consommation énergétique en kWh/m²/an en énergie primaire.

Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.

simpliss^{im}

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien⁽¹⁾.

Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- BoxTaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Lanceur de scénarios adaptés à votre quotidien.

Une solution aussi simple à faire évoluer qu'à utiliser, TaHoma® est compatible avec tous les produits Somfy® (alarme, éclairage, chauffage...) et les grandes marques de l'habitat (Legrand, Atlantic, Philips...).

(1) Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).





LE CADRE DE VIE

Un cadre pratique et agréable, agrémenté de beaux espaces paysagers

Pour garantir une insertion optimale dans son environnement, les concepteurs de "Cosy Garden" ont accordé une attention particulière aux espaces paysagers, gage d'une qualité de vie résidentielle.

Une bande végétalisée et arborée entoure l'immeuble de ses notes verdoyantes tandis que de nombreux arbres accompagnent les résidents de l'entrée principale jusqu'au hall de leur bâtiment. La présence de ces essences à haute tige permet de former un écran naturel de belle hauteur qui assure l'intimité visuelle du programme. Enfin, la partie Sud-Est de la réalisation dévoile un vaste jardin en pleine terre, orné par le pin existant auquel viendront s'ajouter de nouveaux sujets*, arbustes* et haies*.

La résidence offre une sécurité maximale, clôturée entièrement par un mur déjà présent. À pied, on y

pénètre depuis l'avenue des Trois Lucs via un portillon protégé par un digicode. Celui-ci s'ouvre sur une allée piétonne desservant les trois halls d'entrée.

En voiture, l'accès se fait à l'extrémité Sud par un portail automatique télécommandé, où se trouvent en amont du portail, deux places extérieures et en aval du portail, quatre places extérieures. Cet accès permet également de rejoindre le parking en sous-sol. Dans un souci de praticité, il abrite également des locaux à vélos et des emplacements pour les deux roues. Trois ascenseurs les relient aux paliers d'étages de chaque bâtiment.

*Essences au choix de l'architecte.



Digicode et
vidéophone



Parking
sous-sol



Local
à vélos

DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

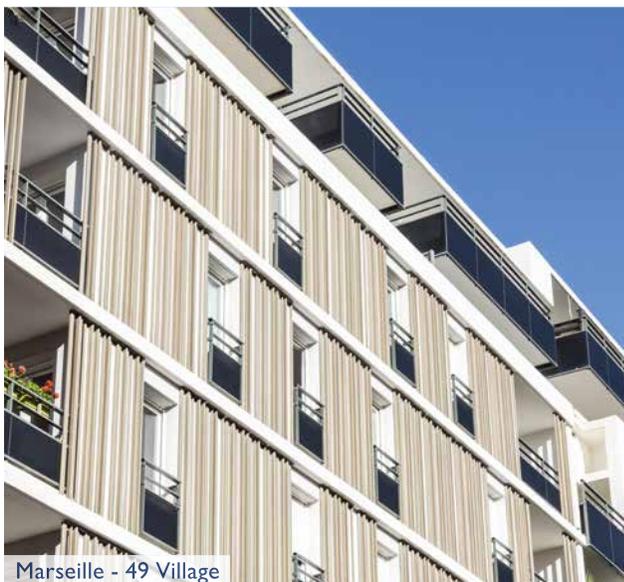
Une implantation locale forte

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées...

Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Règlementation Thermique RT 2012.



DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

Une dimension nationale

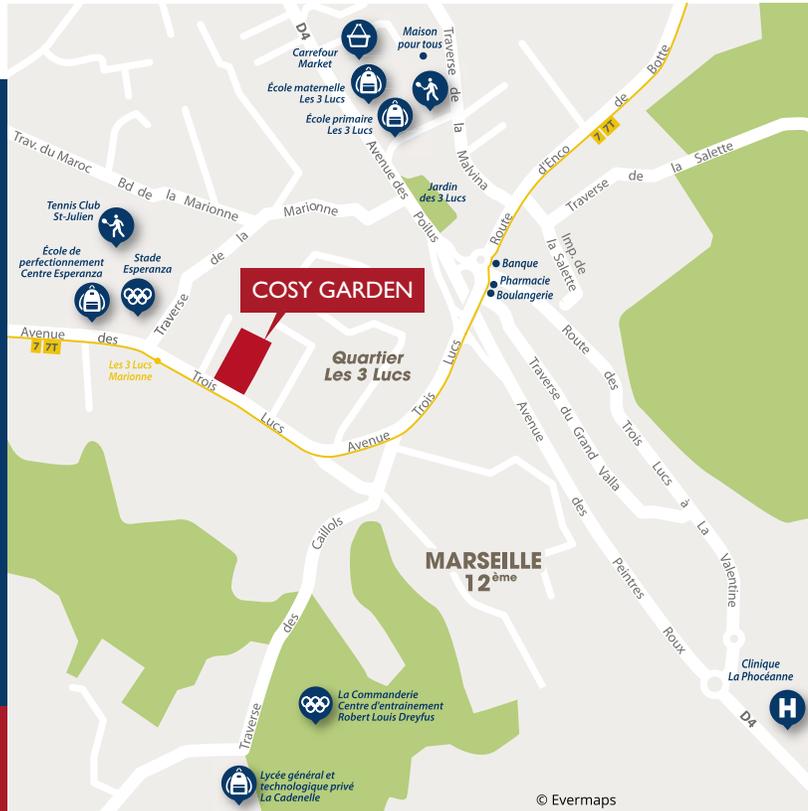
Avec à son actif plus de 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.



CRÉATEUR DE BELLES RÉSIDENCES

- **Vous êtes sûr de trouver une belle adresse** parmi toutes nos résidences en France, grâce à des emplacements soigneusement sélectionnés.
- **Vous profitez d'un beau rapport qualité - prix** tout en bénéficiant de nos prestations de qualité, à découvrir dans nos appartements décorés.
- **Vous rencontrez un interlocuteur dédié** qui vous accompagne de la recherche de financement jusqu'à la livraison de votre bien.
- **Vous bénéficiez de l'expertise du 1^{er} groupe** de promotion immobilière indépendant et 100% résidentiel depuis plus de 50 ans.



ESPACE DE VENTE

17, avenue des Trois Lucs
13012 MARSEILLE

Ouvert vendredi et samedi
de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.
Mardi, mercredi et jeudi de 14h à 19h.
Fermé dimanche et lundi.



Bus
à 1 min*



Ecoles
à 10 min*



Commerces
dans un rayon
de 10 min*



Mairie
à 5 min**



Collège
à 5 min**



Cinéma
à 7 min**



C. Commercial
La Valentine
à 10 min**

LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité et supérette dans un rayon de 10 min*, supermarché à 4 min**.
- Zone commerciale de la Valentine à 10 min**.
- Écoles maternelle et primaire les Trois Lucs à 10 min*, collège des Caillols à 5 min**, lycée de la Fourragère à 10 min**.
- Mairie à 5 min**.

LES DÉPLACEMENTS

- Arrêt de bus "les Trois Lucs Marionne" (ligne 7 T) à 1 min*.
- Accès à l'autoroute A50 à 10 min**.

LES LOISIRS

- Stade Esperanza à 3 min*.
- Club de tennis à 7 min*.
- Cinéma à 7 min**.

*Temps de trajet indicatif à pied. Source Google Maps.

**Temps de trajet indicatif en voiture. Source Google Maps.

04 86 83 13 13

DÉCOUVREZ TOUTES NOS ADRESSES EN FRANCE
PROMOGIM.FR

