

**2 213 H**  
D'ENSOLEILLEMENT ANNUEL

**997 HA**  
D'ESPACES VERTS

**1<sup>ère</sup> VILLE**  
ÉTUDIANTE DE FRANCE

**2<sup>ème</sup> VILLE**  
EN NOMBRE DE START-UP  
APRÈS PARIS

**25%**  
DES EMPLOIS EUROPÉENS  
DU SECTEUR SPATIAL

LOCALISATION

## TOULOUSE : VIVEZ, TRAVAILLEZ ET BIEN PLUS ENCORE...

**Quatrième ville de France** après Paris, Marseille et Lyon, et première métropole pour sa croissance, Toulouse s'impose comme un lieu où la **qualité de vie est inégalable**. En semaine et le week-end, Toulouse fourmille de possibilités. Profitez de son **offre culturelle riche**, de ses rayons de soleil quotidiens ou encore baladez-vous sur les bords de la Garonne !

La ville au charme séculaire est en **perpétuelle évolution**. Tous les ans, de nouveaux quartiers apparaissent pour accueillir de grands groupes **créateurs d'emplois** et des **start-ups prometteuses**. L'**industrie aéronautique** et spatiale y a une place historique et le **secteur de l'informatique** développe des projets ambitieux dans le domaine de **l'intelligence artificielle**. La présence de **grandes écoles** et d'**universités** réputées dans ces domaines y est certainement pour quelque chose !



A 5mn à pied du Canal du midi,  
classé au Patrimoine Mondial  
de l'UNESCO

## LOCALISATION

# À LA CROISÉE DE DEUX QUARTIERS PRISÉS : LE BUSCA & PONT DES DEMOISELLES

**Calmes et résidentiels**, au sud-est du centre-ville de Toulouse, ces quartiers vous offrent **un confort de vie inestimable**.

Situés entre **le centre-ville et le Canal du Midi**, ils apportent aux habitants un quotidien au centre historique de la métropole, tout en étant proche des **zones vertes**. Le Canal du Midi (Patrimoine Mondial de l'UNESCO), le Jardin des Plantes ou encore la colline de Pech David où vous pourrez chaque jour admirer un magnifique coucher de soleil.

Ces quartiers préservés par les **architectes des bâtiments de France** sont proches des **bassins d'emploi** que sont Labège innopôle, l'Oncopôle ou encore Aibus Defence Space.

Avoisinants également la **zone universitaire de Rangueil**, les infrastructures scolaires, sportives et culturelles, ainsi que les services et les équipements de santé, ces quartiers s'imposent comme un lieu où la **vitalité et la facilité** prédominent. Les musées, les théâtres, les cinémas, sont eux aussi à quelques encablures seulement. Et cela, tout en vous laissant l'espace nécessaire, et même au-delà, pour prendre de grandes respirations près de l'eau et de la verdure.



*A proximité du Jardin des Plantes, le plus beau Jardin de Toulouse, un poumon vert en hyper centre*



A 5mn à pied du Canal du midi,  
classé au Patrimoine Mondial  
de l'UNESCO

→ LOCALISEZ CŒUR DEMOISELLES

## À LA CROISÉE DE DEUX QUARTIERS PRISÉS : LE BUSCA & PONT DES DEMOISELLES

**Calmes et résidentiels**, au sud-est du centre-ville de Toulouse, ces quartiers vous offrent **un confort de vie inestimable**.

Situés entre **le centre-ville et le Canal du Midi**, ils apportent aux habitants un quotidien au centre historique de la métropole, tout en étant proche des **zones vertes**. Le Canal du Midi (Patrimoine Mondial de l'UNESCO), le Jardin des Plantes ou encore la colline de Pech David où vous pourrez chaque jour admirer un magnifique coucher de soleil.

Ces quartiers préservés par les **architectes des bâtiments de France** sont proches des **bassins d'emploi** que sont Labège innopôle, l'Oncopôle ou encore Aibus Defence Space.

Avoisinants également la **zone universitaire de Rangueil**, les infrastructures scolaires, sportives et culturelles, ainsi que les services et les équipements de santé, ces quartiers s'imposent comme un lieu où la **vitalité et la facilité** prédominent. Les musées, les théâtres, les cinémas, sont eux aussi à quelques encablures seulement. Et cela, tout en vous laissant l'espace nécessaire, et même au-delà, pour prendre de grandes respirations près de l'eau et de la verdure.



*A proximité du Jardin des Plantes, le plus beau Jardin de Toulouse, un poumon vert en hyper centre*

## ACCESSIBILITÉ

# CŒUR DEMOISELLES : AU CENTRE DE TOUT, COMME UNE ÉVIDENCE

Depuis le calme de votre résidence **CŒUR DEMOISELLES**, rejoignez rapidement votre destination. Chaussez vos baskets et au rythme du canal, partez à l'aventure dans le **centre de Toulouse**, au **travail**, ou allez faire vos courses dans les **boulangeries**, les **épiceries**, les **pharmacies**... Emmenez vos enfants à l'**école** ou au bord de l'eau pour profiter du soleil.

La mobilité est simple, avec de nombreux transports en commun : le **métro Saouzelong**, le **bus** au pied de la résidence, le **tramway**, la **gare multimodale de Saint-Agne** ou encore le **téléphérique urbain Téléo**.

Vous disposez également d'un accès immédiat à la **rocade A620**.



**4 MIN**  
LIGNES DE BUS  
44, L7, 27

**8 MIN**  
BOULANGERIES,  
RESTAURANTS,  
SUPERMARCHÉS

**8 MIN**  
MÉTRO SAOUZELONG  
LIGNE B

**10 MIN**  
ÉCOLES MATERNELLES,  
ÉLÉMENTAIRES,  
COLLÈGES ET LYCÉES



**10 MIN**  
JARDIN DES  
PLANTES

**11 MIN**  
ÎLE DU RAMIER

**12 MIN**  
TÉLÉPHÉRIQUE  
URBAIN TÉLÉO

**14 MIN**  
INFRASTRUCTURES  
CULTURELLES



**4 MIN**  
GARE MULTIMODALE  
DE SAINT-AGNE

**5 MIN**  
DE LA ROCADE A620

**8 MIN**  
INFRASTRUCTURES  
SPORTIVES

**9 MIN**  
PECH DAVID

**10 MIN**  
BASSIN D'EMPLOI  
LABÈGE INNOPÔLE

**10 MIN**  
CENTRE HOSPITALIER  
DE RANGUEIL

**19 MIN**  
BASSIN D'EMPLOI  
PORTET S/ GARONNE



## LA VIE EST FACILE DEPUIS LA RÉSIDENCE CŒUR DEMOISELLES !

Ecoles & crèches

Boulangeries

Commerces

Banques

Pharmacies

Restaurants

Equipements sportifs

Cliquez pour  
découvrir le quartier

Bus

Tous



## CŒUR DEMOISELLES

# LA RESPIRATION COMME OBJECTIF ARCHITECTURAL

Forte de son emplacement préservé par les Architectes des Bâtiments de France, la résidence **CŒUR DEMOISELLES** profite d'une architecture de qualité, qui fait la part belle à la brique de parement blanche.

Un **jeu de volumes** entouré d'espaces **plantés** lui confère un **style original** et **moderne**. Cela permet notamment à chaque logement de disposer d'un **espace extérieur** en bénéficiant de **larges ouvertures**.

Le projet met l'accent sur les espaces extérieurs : **loggias avec pergolas** au dernier étage, **magnifiques terrasses pour les 4 pièces**, avec une **intimisation maximale** pour profiter pleinement des beaux jours toulousains.

Son caractère original se retrouve aussi dans une démarche de **continuité végétale**. Les façades sont le support de plantes qui habillent élégamment les rez-de chaussée et ses parkings, avec une jolie répétition sur les pergolas des logements du dernier étage, créant un agréable **îlot de fraîcheur** en été. La façade de verre traversante et toute hauteur du hall d'entrée **éclaire naturellement** les espaces communs, et donne une élégance particulière au bâtiment.



## MOT DE L'ARCHI

*Ce projet a demandé une réflexion urbaine afin d'établir une relation entre la résidence et le bâti environnant. Les espaces extérieurs sont traités afin de préserver de généreux espaces verts via une continuité végétale en façade,*

*mais aussi à l'aide d'une toiture végétalisée afin d'avoir une intégration globale du végétal dans le projet. La faille créée par la façade de verre entre les 2 volumes du projet assure la transparence vers les espaces verts.*

*Le projet est volontairement sobre et présente des matériaux et des couleurs homogènes pour parfait respect des exigences des Architectes des Bâtiments de France.*



CŒUR DEMOISELLES  
**UNE RÉSIDENCE POUR  
VIVRE PLEINEMENT ET  
SANS CONTRAINTES**

Cette résidence intimiste de **34 logements** permet aux résidents de profiter d'une résidence à **taille humaine** en plein centre de Toulouse

De par son emplacement privilégié, proche du métro, Cœur Demoiselles correspond aux attentes de tous : actifs, familles, jeunes couples... Chacun peut trouver son lieu de vie idéal dans cette résidence aux appartements bien pensés.

Chaque logement dispose par ailleurs de sa propre **place de stationnement**. Un local vélo permettra aux sportifs d'être sereins pour garer et mettre en sécurité leur bicyclette ou leur VTT. Quel que soit votre mode de locomotion, vous n'aurez donc plus **aucun souci pour trouver une place en centre-ville avant de rentrer chez vous !**



**COEUR  
DEMOISELLES**

**RÉSIDENCE  
INTIMISTE**

**34  
LOGEMENTS**

**UNE VÉGÉTALISATION DU PROJET POUR  
UN MAXIMUM DE FRAÎCHEUR**

## LOGEMENTS

# LES APPARTEMENTS : ALLIER MODERNITE ET CONFORT

Ces beaux **appartements du 2 au 4 pièces** intègrent des volumes et des **pièces amples**, assurant ainsi un espace de vie agréable au quotidien. **Fonctionnels** et **modernes**, ils ont été conçus pour **favoriser l'échange** et les moments de **vie conviviaux** en famille ou entre amis. On retrouve notamment une **cuisine ouverte** sur le séjour pour vivre de réels moments de **partage**.

Les **larges ouvertures** vous apportent par ailleurs une **grande luminosité** du matin jusqu'au soir. Et chaque logement dispose d'une **terrasse spacieuse** et **agréable** grâce à sa **pergola végétalisée** limitant les vis-à-vis.

DU 2 AU 4  
PIÈCES

+ DE 100 M<sup>2</sup>  
DE SURFACE À VIVRE

TERRASSE PRIVATIVE  
POUR TOUS !

32 M<sup>2</sup>  
DE TERRASSE

PERGOLAS  
VÉGÉTALISÉES

LOGEMENTS  
D'EXCEPTION

## POUR LES AMATEURS DE GRANDES SURFACES : ZOOM SUR LES 4 PIÈCES

Parmi les 34 appartements de cette résidence, deux grands appartements 4 pièces d'exception en attique viennent parfaire son caractère exceptionnel. Ces logements de grand standing et privilégiés vous offrent des surfaces à vivre de plus de 100 m<sup>2</sup> ainsi qu'une terrasse de 32 m<sup>2</sup>.





*Perspective mentionnée à titre d'ambiance*

PRESTATIONS  
**CŒUR DEMOISELLES :  
CERTIFIÉE POUR  
VOTRE BIEN-ÊTRE**

Avec ses deux certifications qui vous garantissent une construction respectant en tout point les normes environnementales, vous bénéficiez d'un appartement parfaitement isolé. Les matériaux ont été choisis avec soin pour vous permettre de vivre dans un parfait confort thermique et acoustique, tout en diminuant votre consommation d'énergie.

La résidence répond aux critères de performance thermique de la certification RT2012 améliorée, en visant les exigences de la nouvelle RE2020.

OBJECTIF

**RE 2020**  
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

**AIR INTÉRIEUR**  
SAIN

**ISOLATION**  
THERMIQUE MAXIMALE

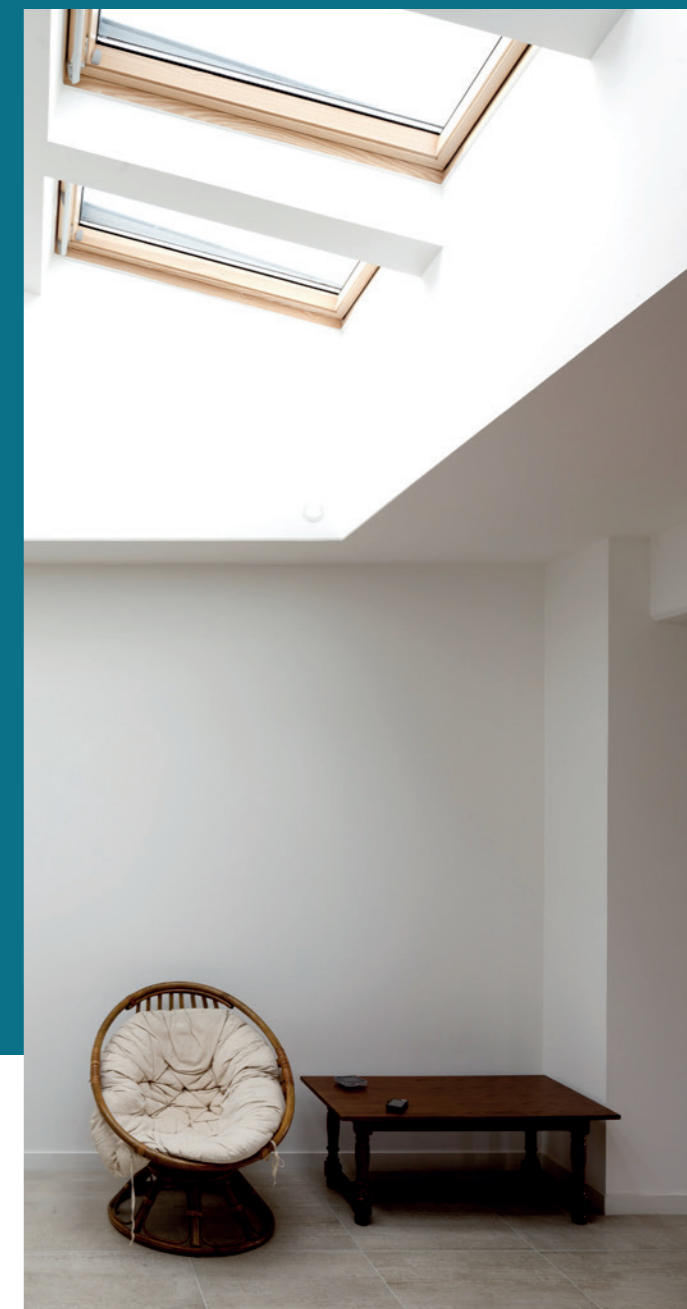
**CONFORT**  
ACOUSTIQUE & THERMIQUE

**ÉCONOMIE**  
D'ÉNERGIE & D'EAU

**ÉVOLUTION**  
DES ESPACES DE VIE

**VENTILATION**  
OPTIMIALE





## PRESTATIONS UN LOGEMENT QUI VOUS RESSEMBLE

La résidence CŒUR DEMOISELLES vous dévoile tout le raffinement de logements d'exception dédiés à une nouvelle douceur de vivre et à un confort durable.

La variété des aménagements a été pensée pour favoriser le confort et le bien-être des habitants.



## LE GROUPE SAINT-AGNE NOTRE PHILOSOPHIE IMAGINER LE MEILLEUR HABITAT POUR NOS CLIENTS

Avec des valeurs humaines d'engagement et de responsabilité, le GROUPE SAINT-AGNE offre une expertise multi-métiers de l'immobilier avec l'exigence d'innover, de construire durablement, et de manière éco-responsable :



**SAINT-AGNE IMMOBILIER** réalise des logements neufs de standing.



Pour garantir le respect de nos engagements, nous avons choisi pour nos résidences l'exigence de la norme NF HABITAT.



**AGESTIS Syndic Gestion**  
**Location Transaction** pérennise l'investissement en assurant la location, la gestion et l'entretien des résidences.



Membre actif de la FPI, dont Patrick Saint-Agne a assuré la présidence en Midi-Pyrénées pendant 6 ans, l'équipe Saint-Agne Immobilier participe à la mutualisation des connaissances de la fédération.



## SAINT-AGNE IMMOBILIER RÉCOMPENSÉ

**2021 PRIX INNOVATION INDUSTRIELLE**  
pour "Arboresens"

**2020 PRIX DU GRAND PUBLIC**  
pour "Garden Street"

**2020 PRIX DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE**  
pour "Opalia"

**2018 PRIX RÉGIONAL**  
pour "Sensations Urbaines"

**2017 PRIX DU GRAND PUBLIC**  
pour "Cap Aero"

**2016 PRIX DE L'INNOVATION**  
pour "Le Taran"