

Vivre au cœur de toutes les envies

pour un bien-être de tous les instants



**ISTRES** - PROVENCE MÉDITERRANÉE  
ÉLOGE DU SUD



ISTRES

# UNE VIE FACILE ENTRE ESPRIT VILLAGE PRÉSERVÉ ET DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

Au cœur de la Provence, entre Camargue et Méditerranée, Istres allie à merveille la nature, le dynamisme et un art de vivre recherché. Entourée par l'étang de Berre et ses sites classés Natura 2000\*, la ville dévoile son charme balnéaire et sa magie provençale, séduisant chaque année de nouveaux arrivants. Dans ce cadre idyllique, l'art tient une place privilégiée avec les œuvres de Daniel Buren et de Ben accessibles à tous au sein même de l'espace public.



Un centre-ville commerçant et actif



La plage du Ranquet au sud de la ville

## Le charme d'une station balnéaire

- L'eau est omniprésente avec 5 étangs, 2 plages aménagées (Ranquet et Romaniquette), un port de plaisance et le jet d'eau le plus haut de France, magnifiant l'étang de l'Olivier.
- Le sentier du littoral permet de sillonner la ville à travers des circuits de randonnée et de marcher d'une plage à l'autre, en découvrant les nombreux sites naturels d'Istres.
- La ville possède de nombreux parcs et jardins où il fait bon se promener comme le parc Marcel Guelfucci sur 22 hectares\*, le parc des "Quatre vents", le parc de l'Olivier, les pinèdes du Deven et du Ranquet.

## Ce qu'il faut savoir

**40%\***

de la surface de l'agglomération est dédiée à l'activité économique

## Station classée de tourisme\*

Label d'excellence récompensant la ville pour sa dynamique festive, sportive et culturelle et la mise en valeur du patrimoine naturel.

## Élue ville la plus sportive de France\*

pour la qualité de ses équipements et de ses clubs

## Provençale, authentique et vivante

- Istres a su garder son caractère provençal avec son centre historique moyenâgeux, ses placettes pittoresques, ses terrasses et fontaines.
- Chaque mardi, le centre-ville dévoile les étals colorés de l'un des plus grands marchés du département. De nombreux commerces de proximité sont présents dans le cœur historique.
- Istres dispose d'une offre culturelle digne des plus grandes villes : Cinéma Le Coluche, Théâtre de l'Olivier, salle de concert L'Usine, Maison de la Danse, Centre d'Art Contemporain, Conservatoire de musique et de danse...



Un cœur historique au bord de l'Étang de Berre

## Au cœur de l'attractivité économique de l'Étang de Berre

- Une situation privilégiée en bordure de l'étang de Berre et de ses bassins d'emplois représentant près de 140 000 emplois\* répartis dans l'industrie, le transport-entrepôt, les services de soutien aux entreprises et le commerce de gros.
- Des entreprises de renom (DASSAULT, THALES, SAFRAN) sont implantées sur les 33 hectares\* du pôle aéronautique d'Istres.
- L'autoroute A 55 à proximité permet de relier aisément les bassins d'emplois de Marseille (plus de 250 000\*) et du Pays d'Aix (près de 180 000\*).

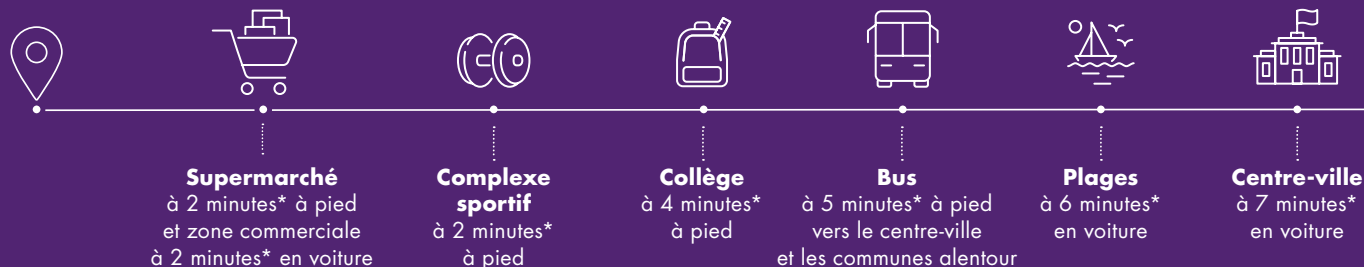
# ÉLOGE DU SUD L'ÉLÉGANCE CONTEMPORAINE ENTRE CENTRE-VILLE, PLAGES ET VIE ACTIVE

## Un quartier verdoyant connecté à tous les plaisirs de vivre

- À deux pas, une zone commerciale accueille de nombreuses enseignes et un hypermarché.
- Le bus, au pied de la résidence conduit aisément vers le centre-ville et les plages. Tout proche, le collège Alphonse Daudet propose un enseignement de qualité aux enfants.
- La résidence est située face à une pinède et ses cheminements piétonniers rejoignent des installations sportives.



## Proche de tout, proche de vous...



« Entre intimité résidentielle  
et effervescence citadine,  
prenez le temps de vivre »



## Une architecture contemporaine associant lumière, rythme et personnalité

- Entièrement sécurisée, la résidence dégage une sensation de sérénité, en retrait de la rue, à l'abri d'un muret et bordée par deux jardins plantés d'essences méditerranéennes.
- La résidence déploie un caractère affirmé avec ses lignes pures et modernes qui alternent volumes, retraits et décrochés.
- Les façades s'habillent de teintes grises et blanches avec des pointes de couleur jaune. Les garde-corps en tôle perforée révèlent un jeu d'ombre et de lumière.

## Une parenthèse de douceur de vivre pour un confort au quotidien

- Les appartements du 2 au 4 pièces répondent à toutes les exigences du confort contemporain, mariant espace, fonctionnalité, confort et économies d'énergies.
- La conception et l'agencement des plans sont un véritable hymne à la douceur de vivre : vastes séjours ouverts sur la cuisine pour plus de volume, lumière naturelle grâce aux larges baies vitrées, indépendance des parties de réception et nuit...
- Certains grands appartements bénéficient d'une suite parentale avec salle d'eau privative et dressing.



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



## LA QUALITÉ DES PRESTATIONS POUR VOTRE CONFORT AU QUOTIDIEN

### Confort et Harmonie

- Isolation performante.
- Peinture lisse sur murs et plafonds.
- Eau chaude sanitaire par ballon thermodynamique et chauffage par panneaux rayonnants.
- Volets roulants dans toutes les pièces de vie (électriques dans le séjour).
- Carrelage au sol en grès émaillé différentes nuances naturelles, avec plinthes assorties.
- Salles de bains avec faïence au pourtour des douches et baignoires, équipées d'un radiateur sèche-serviettes, d'un meuble vasque surmonté d'un miroir éclairé.
- Hall d'entrée décoré par notre architecte d'intérieur.
- Éclairage automatique des parties communes.
- Locaux à vélos en rez-de-chaussée.

### Sécurité et bien-être

- Portes palières isophoniques avec serrure 3 points.
- Contrôle d'accès aux sas des halls d'entrée par vidéophone et badge Vigik®.
- Parkings sécurisés avec accès par portail et porte télécommandés.

### Terrasses et jardins privés, espaces de liberté

- Tous les appartements se prolongent d'un agréable balcon, d'une loggia intime ou d'une belle terrasse, véritables pièces supplémentaires, s'exposant aux douces lumières matinales ou aux couchers de soleil.
- En rez-de-chaussée, les séjours sont prolongés par un jardin privatif, protégé par une haie pour profiter des beaux jours en toute sérénité.
- Les appartements du dernier niveau disposent pour la plupart de 2 terrasses, côté chambres et côté séjour jusqu'à 70 m<sup>2</sup>, un cadre idéal pour des dîners sous un ciel étoilé et des vues dégagées.



### Des performances énergétiques pour plus de confort et d'économies

**Éloge du Sud** est une résidence certifiée NF Habitat conçue dans le respect de la réglementation thermique RT 2012, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale.

Optimiser et maîtriser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges moins élevées
- D'une garantie patrimoniale à terme.



### Des biens qui font du bien.

Chez Cogedim, construire des biens qui font du bien, c'est s'engager à mettre tout en œuvre pour faire de nos appartements une source de bien-être, avec un impact positif sur notre santé et sur l'environnement.



**Nos engagements**  
santé et bien-être



**Nos engagements**  
éco-responsabilité



## ÉLOGE DU SUD

Allée André Llorens - 13800 Istres

### EN VOITURE :

- Accès rapide aux autoroutes A54 vers Nîmes, Montpellier et A55 vers Marseille.

### EN BUS :

- Arrêt « Daudet » à 5 minutes\* à pied, 11 Lignes desservant la ville et les communes voisines.

### EN TRAIN :

- Gare SNCF d'Istres à 6 minutes\* en voiture. Lignes TER, de Marseille à Miramas.
- GARE TGV d'Aix-en-Provence à 35 minutes\* en voiture.
- Gare SNCF de Rasseun à 4 minutes\* en voiture Ligne TER de Marseille à Miramas.

### EN AVION :

- Aéroport international Marseille-Provence à 40 minutes\* : vols nationaux, internationaux et low-cost.



\*Sources Google Maps, Mairie, INSEE. Crédit illustrations : NEO 3D, non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements terrasses, loggias, balcons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : © Duranti, © Moirenc C./ Wallis.fr, jackfrog /stock.adobe.com Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, RCS PARIS N° 054500814 - SIRET : 054 500 814 00063 - Document non contractuel. Conception et réalisation Agence COBRA - 10/2022. Ne pas jeter sur la voie publique

04 84 310 310

APPEL NON SURTAXÉ

[cogedim.com](http://cogedim.com)

GROUPE ALTAREA