

Choisissez la vie de village dans Marseille

à 2 pas des plages



**MARSEILLE 8<sup>E</sup>**  
ESPRIT CALANQUES



**VOUS VERREZ  
LA DIFFÉRENCE**



MARSEILLE 8<sup>e</sup>

# ENTRE COLLINES ET MÉDITERRANÉE

## VIVRE MARSEILLE CÔTÉ AUTHENTIQUE

À 300 mètres des plages, au pied des Calanques, découvrez une adresse confidentielle. Ici règne un esprit village, entre ports et massifs boisés. Un lieu idéal pour un cadre de vie à la fois authentique et actif...

La mer rythme le quotidien et ses rivages, parmi les plus enchanteurs de la cité phocéenne, de criques secrètes en plages ensoleillées. Devant tant de charmes, la Madrague vous prendra à coup sûr dans ses filets.



### Ce qu'il faut savoir

2<sup>e</sup>

ville de France avec 850 000 habitants

43 500

emplois dédiés à l'activité portuaire font de Marseille le 1<sup>er</sup> port de commerce de France et 2<sup>ème</sup> de Méditerranée

**Innovante**

Labellisée French Tech, la métropole représente plus de 450 000 emplois (Source Insee)

### Le 8<sup>e</sup> arrondissement, au cœur de toutes les envies d'habiter

- Du parc national des Calanques au Sud jusqu'à la place Castellane au Nord, le 8<sup>ème</sup> arrondissement séduit les marseillais pour sa qualité de vie méridionale et résidentielle.
- La nature tient une place importante : les Jardins de la Magalane, le Parc Borely, le parc du 26<sup>ème</sup> centenaire ou encore le Parc Pastré représentant plus de 140 hectares...
- Côté scolarité, l'éducation de vos enfants est assurée de la crèche à l'enseignement secondaire dont les lycées de Provence, Périer ou Notre Dame de Sion, parmi les plus prestigieux de Marseille.

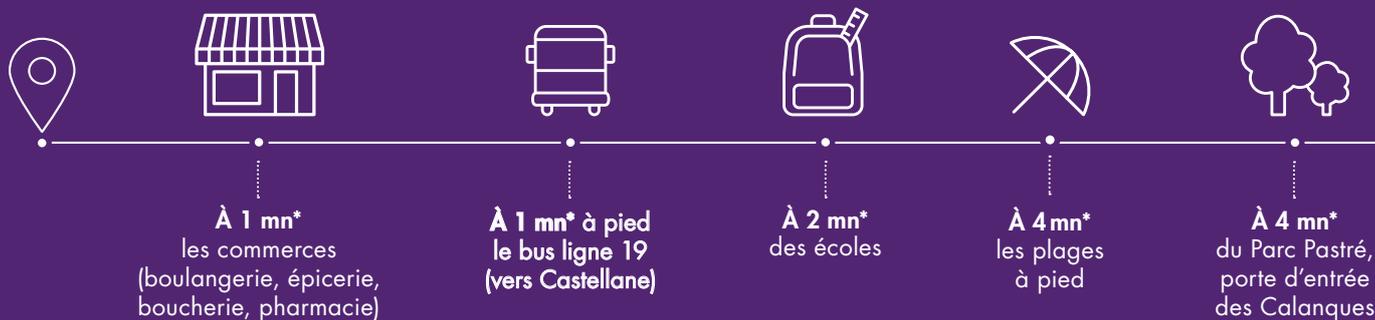
# MADRAGUE DE MONTREDON

## UNE ADRESSE CONFIDENTIELLE AU CŒUR D'UN QUARTIER VILLAGE



Ambiance estivale au port de la Madrague de Montredon

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



Le Parc Pastré, porte d'entrée des Calanques

### Le bien-être résidentiel, une vie quotidienne épanouie

- Le cœur de ce quartier s'anime autour des commerces de la place Engalière et de son église du XIX<sup>e</sup> à la coupole d'inspiration byzantine.
- Incarnant la ville douce par excellence, il propose aux familles une école maternelle et élémentaire accessible à pied et de nombreuses installations sportives.
- Au pied de la résidence, le bus permet de se rendre au métro rond point du Prado jusqu'à Castellane et la navette à la Pointe Rouge rejoint le Vieux-Port en quelques minutes.

### Des collines à la mer, le décor de rêve de votre future adresse

- Desservie par de petites rues en pente et traversée dans sa longueur par l'avenue du même nom, la Madrague de Montredon offre un panorama naturel sur les calanques et la mer.
- Entre l'anse de la vieille Chapelle et le petit port de pêche, l'art de vivre se fait typiquement méditerranéen avec ses plages et ses nombreux restaurants.
- Le Parc Pastré, porte d'entrée du massif des Calanques, offre un véritable havre de paix avec son parcours de santé ou d'accrobranches, son centre équestre...



Le marché Pointe Rouge derrière le Port

ESPRIT CALANQUES

**UN CADRE DE VIE  
TRÈS NATURE POUR  
VIVRE CHAQUE JOUR  
COMME UN DIMANCHE**



### L'intimité et la douceur de vivre à 300 mètres des plages

- La résidence s'inscrit parfaitement dans un environnement agréable composé de maisons individuelles et de petites résidences.
- Elles sont reliées par d'élégantes passerelles qui traversent les jardins intérieurs.
- Volumes, retraits et décrochés créent une identité intime, à taille humaine.

### Une architecture aux matériaux nobles alternant bois et pierre

- L'architecture, à la fois simple et moderne, joue de références méditerranéennes en proposant des couleurs ocres et des toitures à 2 pentes en tuiles romanes rythmées de terrasses tropéziennes.
- Les façades se parent de soubassements en pierre et d'éléments de bois comme les séparatifs des terrasses.
- L'orientation des appartements permet à la lumière de mieux pénétrer, de privilégier les vues et de préserver jalousement l'intimité de beaux jardins intérieurs.



### Sous vos fenêtres s'invitent des jardins en restanques et une végétation luxuriante

- Poétique, bucolique, le patio est une parenthèse propice à la rêverie où restanques et végétations luxuriantes s'entremêlent.
- Une véritable cascade végétale composée de palmiers, de plantes à feuillages à la floraison exubérante et de tapis de plantes grasses.
- Certains appartements profitent de vues mer ou collines.

« Savourez chaque jour la douceur d'une nature s'épanouissant au rythme des saisons »





## Des intérieurs ouverts sur un panorama de bien-être

- Les appartements du studio au 4 pièces duplex expriment la recherche d'excellence avec la pertinence des plans et le souci du détail. Caractère, luminosité et confort sont de mise.
- Chaque appartement exhale un mélange de bien-être, de fonctionnalité, avec de vastes séjours, des rangements, des dressings, des suites parentales pour certains.
- Balcons en débords, loggias, terrasses à ciel ouvert... une invitation à vivre sur l'extérieur avec le choix d'une vue mer, colline ou sur le jardin intérieur

## Des appartements aux derniers étages pour vivre un confort d'exception

- Séjours avec grande hauteur sous plafond, cuisine ouverte accentuant les volumes, indépendance des parties jour et nuit, chambres avec salle de bain attenante ou salle d'eau...
- Chaque séjour et certaines chambres ouvrent leurs espaces intérieurs par de larges baies vitrées sur de généreux balcons ou terrasses.
- Sous vos fenêtres, à l'horizon le bleu azur de la méditerranée ou le vert des Calanques, promesse d'un art de vivre si privilégié.

## Choisissez votre pack « clé en mains »<sup>(6)</sup>

- N°1 de la personnalisation, Cogedim vous offre la possibilité de choisir chaque détail de votre logement. Modifiez le plan selon vos besoins, choisissez vos revêtements de sols et de murs, changez les éléments de la cuisine, des salles de bains et bien plus encore ! Toutes les options ont été sélectionnées avec soin par nos architectes pour vous offrir le meilleur.
- Découvrez comment avoir un logement unique, à votre image, en consultant nos catalogues d'options techniques, d'options décoratives et de packs.



**Pack prêt à louer**



**Pack prêt à vivre**

## INTÉRIEUR-EXTÉRIEUR

# COLLINES, JARDINS OU MER À L'HORIZON LA PROMESSE D'UNE VIE EN VUE

## Un hall traversant se prolongeant vers le jardin intérieur et sa passerelle piétonne

- De la conception du hall d'entrée se dégage un agréable parfum de distinction avec une hauteur sous plafond de 3,5 m.
- Notre service d'architecture d'intérieure a privilégié l'utilisation des matières nobles tels que le bois, le carrelage et de grands miroirs.
- Tout en transparence, le hall s'imprègne de la lumière extérieure et s'ouvre tout naturellement sur la passerelle extérieure

« Parce-que vous êtes vous  
dès l'entrée de la résidence,  
nous apportons le  
même souci de qualité aux  
espaces privés et communs »



## DES PRESTATIONS RAFFINÉES ET PÉRENNES

- Isolation performante, cloisons intérieures en 72 mm d'épaisseur.
- Peinture lisse sur murs et plafonds.
- Chauffage électrique.
- Volets roulants aluminium sur les séjours à motorisation électrique.
- Carrelage en grès émaillé 45 x 45 cm (différentes nuances naturelles, avec plinthes assorties).  
Sols des terrasses en dalles 60 x 60 cm.

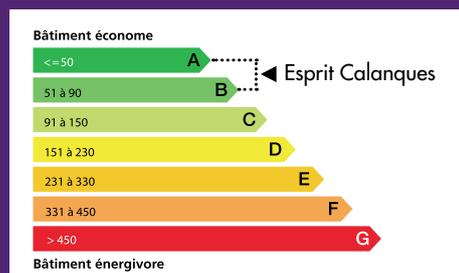
- Salles de bains avec vasques sur meubles aux finitions design, grand miroir avec appliques lumineuses. Sèche-serviettes équipent les salles de bains et salles d'eau. Robinetterie mitigeur thermostatique finition chromée.
- Placards aménagés dans entrée et chambres (suivant plans).
- WC suspendus et lave-mains à partir du 3 pièces (selon plans).

## Une sécurité optimale garantie

- Portes palières iso-blindées, serrure de sûreté 3 points d'ancrage avec protection en acier haute résistance.
- Vidéophone contrôlant l'accès de la résidence et digicode Vigik® sur le hall d'entrée. L'accès aux parkings est sécurisé par une porte à ouverture électrique.

## L'économie d'énergie une démarche respectueuse pour tous

- La résidence est réalisée conformément aux objectifs et aux exigences de la réglementation thermique. Cela signifie un mode de construction et des équipements qui limitent la consommation d'énergie. Priorité est donnée à la qualité de la conception du bâti et à un dispositif énergétique équilibré. Une belle façon de conjuguer confort, respect de l'environnement et économies.



Etiquette énergétique en kWhep/m²/an

## Un engagement pérenne

- Conforme aux critères imposés par le référentiel NF-Logement et à la réglementation thermique RT 2012, pour investir durablement.

RT 2012



LOGEMENT



## ESPRIT CALANQUES

12 avenue de la Madrague de Montredon - 13008 MARSEILLE

### En voiture :

- À 15 minutes\* du centre-ville et du Vieux Port.
- Accès au tunnel Prado Carénage à 14 minutes\* vers les autoroutes A50 (vers Aubagne et Toulon), A8 (vers Nice), A55 (vers Martigues) et A7 (vers Aix-en-Provence, Avignon, Lyon, Montpellier).

### En bus :

Station face à la résidence

- À 1 min à pied\* la station « Engalière » Ligne 19 vers Castellane (liaison avec Métro Lignes 1, 2 et Tramway Ligne 3)

### Par le train :

- Gare SNCF TGV de Saint-Charles à 18 minutes\* : liaisons Toulon, Nice, Paris, Lyon, Avignon, Strasbourg.

### En avion :

- Aéroport international Marseille-Provence à 28 minutes\* : vols nationaux, internationaux et low-cost.

### En bateau :

- À 800 m de la Navette maritime, liaisons maritimes régulières entre le Vieux-Port / La Pointe Rouge et Les Goudes (d'avril à octobre).

\* sources Google Maps

\* Mappy.

Document non contractuel. Illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations, réalisation SCENESIS. Cogedim SAS, 8 avenue Delcassé, 75008 Paris, capital social 30 000 000€, RCS PARIS n° 054500814. Crédits photos : © C. Moirenc/Wallis, © Charlier Intertaglia / Wallis.fr, (c) Elie / Wallis.fr - Fotolia/Peter Bernik - ©Tropical studio - stock.adobe.com- Shutterstock Réalisation Agence COBRA - n° vert 0 805 620 070 - 06/2018

**cogedim.com** | 04 84 310 310

APPEL NON SURTAXÉ