



# LE JARDIN DES BAUMES

## ISTRES

Une résidence verdoyante agréable  
dans le quartier calme et résidentiel des Baumes

# LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER.



Depuis plus de 55 ans, Promogim a bâti sa réputation sur la qualité des adresses qu'elle propose et le soin apporté à la conception et à la réalisation de ses résidences. Pour nos clients, ces différents éléments sont les garanties d'une qualité de vie préservée tout comme de la bonne valorisation de leur patrimoine dans le temps.

Dans le quartier apaisant et verdoyant des Baumes à Istres, "Le Jardin des Baumes" profite d'une adresse où sérénité rime avec commodité. Elle offre un cadre de vie unique, alliant proximité des services et nature environnante, à deux pas des écoles et des loisirs. Avec une architecture soignée et parfaitement intégrée à son environnement, "Le Jardin des Baumes" s'impose comme une valeur sûre de l'immobilier, idéale pour ceux qui recherchent un environnement calme et ressourçant.

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





Église notre Dame de Beauvoir



Plage de l'étang de Berre



L'Étang de l'Olivier



Hôtel de Ville



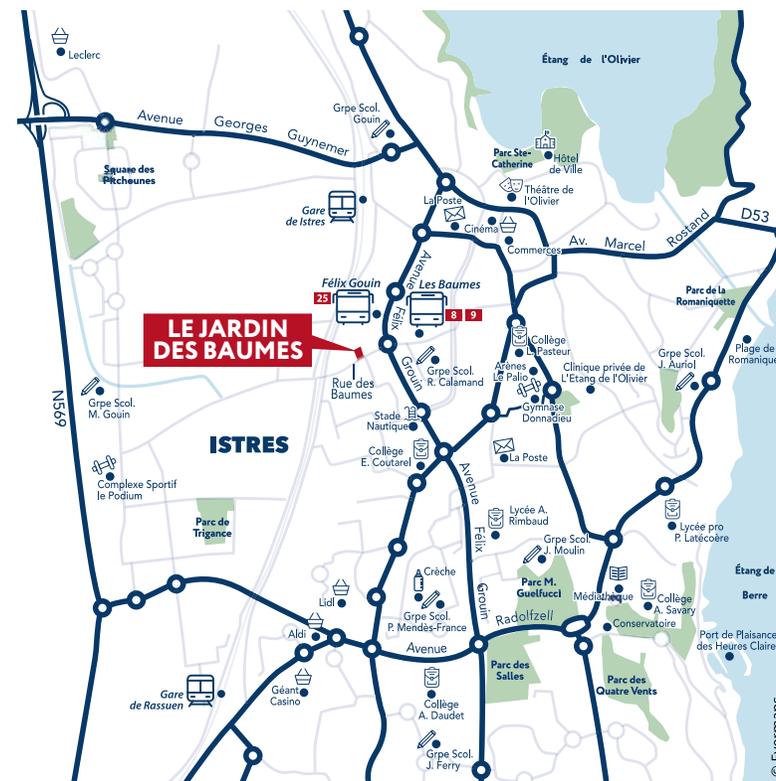
Le centre d'Art Polaris

# Une situation idéale entre sérénité et commodités

Nichée entre l'Étang de Berre et l'Étang de l'Olivier, Istres est une ville à la fois dynamique et authentique, réputée pour ses richesses naturelles et son patrimoine culturel. Grâce à ses axes routiers stratégiques, elle offre une accessibilité rapide vers Marseille, Aix-en-Provence et la mer. Son activité importante dans l'aéronautique en font un pôle industriel important et participe au développement et à la dynamique économique de la région

La résidence se situe dans le quartier des Baumes et profite d'un cadre de vie naturel et verdoyant. Au calme absolu tout en étant à proximité immédiate du centre, "Le Jardin des Baumes" permet d'accéder rapidement aux commerces, services et écoles. En effet, les écoles se rejoignent en 5 min\* à pied, le collège et le lycée en moins de 5 min\*\* en voiture. Côté commerces, un supermarché Auchan se trouve à 4 min\* à pied. Un arrêt de bus à 3 min\* à pied et la gare de Istres à 2 min\*\* en voiture faciliteront vos déplacements. Côté loisirs, la proximité de l'étang de l'Olivier, de la plage et du port permet de profiter de nombreuses activités de plein air.

"Le Jardin des Baumes" est l'adresse idéale pour vivre dans un cadre calme et verdoyant tout en étant proche de tout.



Le Jardin des Baumes : 20, rue des Baumes



Bus  
à 3 min\*



Supermarché  
à 4 min\*



Écoles  
à 5 min\*



Gare SNCF  
à 2 min\*\*



Étang de  
l'Olivier  
à 4 min\*\*



Plage  
à 7 min\*\*

\*Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps.  
\*\* Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google Maps.

# Une signature architecturale authentique, en harmonie avec son environnement naturel

Harmonieusement intégrée à l'héritage architectural local, la résidence se distingue par son allure sobre et raffinée, au caractère résolument contemporain. Les façades, sublimes par un enduit blanc\*, délicatement rehaussé de nuances grège\* et gris clair\*, s'accordent avec élégance aux lignes épurées des volumes juxtaposés. Les plaquettes de pierre collée qui ornent les entrées ajoutent une touche authentique et raffinée, tandis que les toitures recouvertes de tuiles mécaniques en terre cuite\* aspect vieilli ancrent la résidence dans un style intemporel.

Les garde-corps vitrés, et les lucarnes discrètes, habillées d'éléments métalliques, insufflent une modernité subtile à l'ensemble. Les volets roulants en PVC gris clair\*, soigneusement intégrés, soulignent la sobriété et la fluidité des lignes architecturales.

L'harmonie des teintes et des matériaux offre une esthétique cohérente et soignée. Les façades, rythmées par des avancées, des retraits et des ouvertures variées, créent un effet visuel dynamique, révélant un subtil jeu d'ombres et de lumières qui met en valeur chaque détail architectural.

\*Coloris selon choix de l'architecte



DÉCOUVREZ  
LA RÉSIDENCE





Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, végétaux et couleurs non contractuels

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



# Un cadre de vie agréable

## Un cadre de vie préservé, en lien avec la nature

Au calme absolu, en retrait de la rue principale, la résidence s'installe en cœur d'îlot au milieu d'espaces verts généreux. Les bâtiments, organisés autour de cet écrin de verdure, sont reliés par des chemins piétonniers sécurisés.

L'entrée de la résidence se fait côté rue des Baumes, via une allée menant à un jardin commun agrémenté de dispositifs favorisant la biodiversité : bacs de compostage, hôtels à insectes, nichoirs.... qui renforcent l'esprit végétal du lieu.

L'accès au parking sous-terrain est discret et sécurisé. Un local à vélos est aménagé au rez-de-chaussée ainsi qu'au sous-sol.

Les espaces verts sont plantés d'arbres\* et arbustes variés\*, incluant des fruitiers\*.

Grâce à une disposition bien pensée et des espaces verts soignés, "Le Jardin des Baumes" offre à ses résidents un cadre de vie paisible en harmonie avec la nature.



**Jardin en  
cœur d'îlot**



**Parking  
en sous-sol**



**Locaux  
à vélos**



\*Essences au choix de l'architecte.

Les informations sur les risques auxquels cette résidence est exposée sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# Des appartements pensés pour votre bien-être

La réalisation propose des appartements bien agencés privilégiant l'espace et le confort.

Les appartements, orientés principalement est et ouest offrent de beaux extérieurs. Les appartements en rez-de-jardin bénéficient d'un jardin à jouissance privative, agrémenté de gazon, ganivelle et portillon, tandis que les autres logements disposent tous d'un généreux balcon ou d'une terrasse. Ils peuvent ainsi profiter des vues agréables sur les espaces verts environnants.

La conception des plans, entre distribution intelligente des pièces et équipements de qualité, offre des intérieurs confortables. Ainsi, les séjours sont ouverts sur les cuisines, créant un espace de vie convivial. Les chambres, soigneusement agencées, bénéficient pour la plupart d'un vaste rangement, pratique au quotidien.

Dégagements réduits et prestations soignées, tout est pensé pour offrir le meilleur confort dans la durée.

## Des intérieurs bien conçus





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

# Des prestations de grand confort

## Les parties communes :

- Halls d'entrée décorés de carrelage, miroirs, plafonniers encastrés ou suspendus (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec carrelage, spots encastrés (selon projet de l'architecte).
- Éclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, seuil à la suisse et joint isophonique.

## Les finitions :

- Carrelage Saloni 45x45 cm dans toutes les pièces.
- Portes intérieures laquées avec poignées, finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec coffres monoblocs.
- Faïence murale Saloni\* (hauteur 2,10 m sur les 3 côtés) dans la salle de bains.
- Salles de bains aménagées avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe\*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire ou douche acrylique. Radiateur sèche-serviettes Acova\*.
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes ouvrant à la française ou coulissantes (selon plans).
- Volets roulants électriques\*\* sur toutes les fenêtres (selon plans).

## La personnalisation :

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

## L'isolation et le chauffage :

- Isolation thermique et phonique : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en PVC, murs de façades avec isolant.
- Eau chaude et chauffage produits par chaudière gaz individuelle.

## La sécurité :

- Halls d'entrée protégés par un sas avec vidéophone et digicode reliés à chaque appartement.
- Détecteur de fumée.
- Portes palières équipées d'une serrure A2P\* et de paumelles antidégondage. Seuils alu.
- Ascenseurs protégés par Vigik\* intégré pour l'accès au sous-sol.
- Parkings et boxes en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée
- Volets roulants électriques\*\* sur toutes les fenêtres (selon plans).

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

\*\* Hors petits châssis.

**CHOIX  
PERSONNALISÉ**

**LOGEMENTS  
CONNECTÉS**

**ESPACES  
OPTIMISÉS**



Illustration libre à caractère d'ambiance, non contractuelle. Appartements vendus non meublés.



L'objectif de la Réglementation Environnementale 2020\* est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :

- Poursuivre la baisse des consommations globales des bâtiments neufs et améliorer leur performance énergétique. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur l'efficacité de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments résisteront mieux aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

\*La RE 2020 concerne tous les logements dont le permis de construire a été déposé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.



**Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien<sup>(1)</sup>.** Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- 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).

# Promogim, la valeur sûre de l'immobilier

## **SÛR DE TROUVER UNE ADRESSE BIEN PLACÉE, AU MEILLEUR PRIX.**

Parmi les 80 adresses soigneusement sélectionnées par nos 12 agences régionales, trouvez la résidence idéale pour habiter ou investir partout en France.

## **SÛR DE BÉNÉFICIER DU MEILLEUR ACCOMPAGNEMENT FINANCIER.**

Tous nos conseillers commerciaux sont formés pour vous accompagner et vous proposer le plan de financement le mieux adapté à votre situation.

## **SÛR D'ACHETER EN TOUTE SÉRÉNITÉ.**

Grâce à l'expertise et la solidité financière du 1<sup>er</sup> groupe de promotion immobilière 100% indépendant depuis plus de 55 ans, vous investissez en toute sécurité.

## **SÛR DE PROFITER D'UN SEUL ET MÊME INTERLOCUTEUR.**

Choix de l'appartement, financement, prestations, visites de chantier, démarches administratives, livraison... Votre conseiller commercial vous accompagne tout au long de votre projet.

## **SÛR DE VOUS PROJETER DANS VOTRE FUTUR ACHAT.**

Sur l'espace de vente de votre prochaine résidence, vous vivez l'expérience réelle de votre futur logement : maquette en volume du projet, échantillon des prestations, visite d'un appartement témoin.



# UNE DIMENSION NATIONALE ET UNE IMPLANTATION LOCALE FORTE



Avec à son actif plus de 110 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 55 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur douze 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.

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.

**ESPACE DE VENTE :**  
**20, rue des Baumes - 13800 ISTRES**

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

**04 91 35 74 74**

**DÉCOUVREZ NOS APPARTEMENTS NEUFS**  
**SUR [PROMOGIM.FR](https://www.promogim.fr)**

