



# MONTPELLIER, LE CŒUR DU GRAND SUD

*Ville de l'innovation, ville  
audacieuse, ville jeune et  
dynamique, Montpellier  
a bâti sa notoriété sur  
son capital économique  
et culturel pour entrer  
dans l'ère du XXI<sup>ème</sup> siècle  
résolument tournée vers  
la modernité.*

Montpellier, au cœur de l'arc Espagne – Italie, est reconnue pour sa qualité de vie propice au bien-être. Ouverte sur la mer, protégée par ses collines cévenoles, la ville jouit d'un climat clément avec 330 jours de soleil et offre à ses 288 000 habitants plus de 1 000 hectares de verdure, parcs et jardins.

Attractive, la métropole accueille de nombreux sièges sociaux, comme DELL, Vestas, Asics et des centres de recherche de grandes entreprises telles Alstom, Sanofi, IBM.

S'il est une métropole qui a su concilier audace architecturale et patrimoine historique, développement des infrastructures et respect de l'environnement, richesse culturelle et force économique ; c'est bien Montpellier !



## MOBILITÉ

À 3h30 en TGV de Paris  
et 3h de Barcelone

À 2h30 de Toulouse en voiture

Aéroport Montpellier - Méditerranée  
46 destinations directes

36 lignes de bus et 4 lignes  
de Tramway

160 km d'aménagement cyclable  
et 54 stations de vélo



## ÉCONOMIE

21 000 entreprises

18 parcs d'activités

Industrie spécialisée dans  
le tertiaire supérieur  
(TIC, pharmacie, biotechnologies)

Métropole labellisée French Tech



## DÉMOGRAPHIE

7<sup>ème</sup> Métropole Française

Ville de 282 000 habitants

Aire urbaine de 616 000 habitants

Ville à la croissance démographique  
ininterrompue depuis plus  
de 70 ans



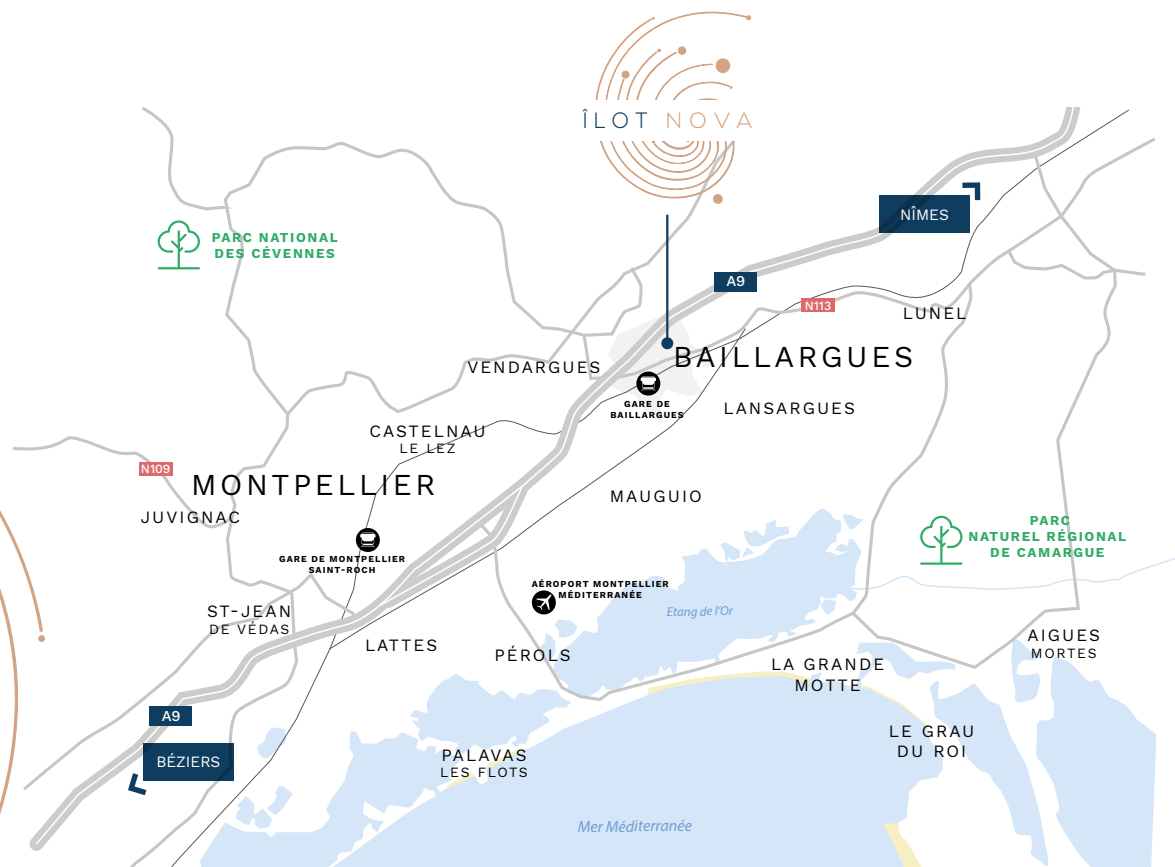
## ENSEIGNEMENT

3<sup>ème</sup> ville où il fait bon étudier  
(classement Etudiant 2018-2019)

70 000 étudiants soit près  
de 25% de la population

4 universités

5 écoles d'ingénieurs



## BAILLARGUES, PORTE D'ENTRÉE DE L'EST DE LA MÉTROPOLE

C'est une vie de village pour ses quelques 7 500 habitants à moins de 20 min de la mer et de l'étang de l'Or. Entourée de vignes et de garrigues, la ville a su se développer et bénéficier du dynamisme de la 7<sup>ème</sup> métropole française dans le respect de son authenticité et de son histoire pour offrir un cadre de vie privilégié. Au carrefour des principaux axes routiers – A9 (Orange/Narbonne) et RN113 (Nîmes/Montpellier), Baillargues est également desservie par le TER. Véritable Pôle d'Echanges Multimodal, 1<sup>ère</sup> halte ferroviaire de la Région, la gare de Baillargues ouvre sur la cité montpelliéraine en tout juste 8 min grâce à 40 trains quotidiens.

Baillargues, c'est aussi la proximité de grands pôles commerciaux pourvoyeurs d'emplois et qui satisferont toutes vos envies :

- Le centre commercial Odysseum avec ses 100 boutiques (Apple Store, Calvin Klein, Guess, H&M, Décathlon, Darty, Ikea, ...) et son cinéma multiplexe Gaumont
- Le centre commercial Grand Sud et ses 75 boutiques.



*Au-delà de la promesse  
de jouir d'une situation  
géographique prisée,  
Baillargues peut  
s'enorgueillir de nombreux  
atouts avec une offre  
culturelle, sportive, et  
d'équipements riche et  
variée.*

## BAILLARGUES, CALME ET QUIÉTUDE AVEC TOUTES LES COMMODITÉS

Déjà dotée d'un site unique en France d'activités sportives innovantes et haut de gamme, la ville de Baillargues investit pour l'avenir et projette la création d'un parc de loisirs arboré " Gérard Bruyère " de 12 hectares à l'horizon 2020, sans équivalent sur le territoire.

Un lac de wakeboard, un parc de loisirs, des jeux pour enfants, une zone de pêche " no kill ". Tout y sera pour se rafraîchir en été, se distraire ou se ressourcer tout au long de l'année !



## UNE ARCHITECTURE, À L'ESPRIT ÉPURÉ ET AÉRÉ



La résidence semble se poser en suspension et s'anime tel le ressac le long d'un îlot végétal lové au centre de la parcelle, espace de détente et de calme.

À l'image de la Métropole Montpellieraine, l'enveloppe extérieure de la résidence en seulement R+3 se veut contemporaine et travaillée avec de larges terrasses, véritable espace de vie extérieure, mises en valeur par une casquette sobre et des garde-corps asymétriques.

Le choix d'un ton de façade principalement uni blanc vient contraster avec les brise vues et attiques qui se parent de ton de gris ou anthracite pour faire résonnance avec les garde-corps métalliques et menuiseries.



**BÂTIMENT À HAUTE  
PERFORMANCE  
ÉNERGÉTIQUE**

### LES PRESTATIONS DES PARTIES COMMUNES

- Résidence sécurisée et connectée (portail automatique avec commande depuis smartphone, réception des appels interphone et commande d'ouverture de la porte du hall depuis smartphone et digicode)
- Deux places de stationnement par logement
- Ascenseurs
- Résidence entièrement clôturée
- Espaces verts arborés



## LES PRESTATIONS DES LOGEMENTS

- Logements connectés et intelligents, technologie Somfy (gestion à distance des volets roulants, du chauffage et consommations)
- Salles de bains équipées (baignoire ou douche, meuble simple ou double vasque, selon plan, avec miroir et led, radiateur sèche-serviettes)
- Carrelage en grès émaillé 60X60 dans toutes les pièces pour les T4 et en 45x45 dans les T2 et T3
- Placards équipés (étagères et penderies)
- Chauffage individuel par chaudière au gaz à condensation
- Portes palières d'entrée à âme pleine (isolation phonique et thermique) et serrure 3 points
- Peinture lisse dans toutes les pièces
- Baies coulissantes en aluminium
- Volets roulants électriques sur l'ensemble des baies

## LES POINTS FORTS



UNE GARE MULTIMODALE :  
Montpellier en 8 min par  
40 trains quotidiens



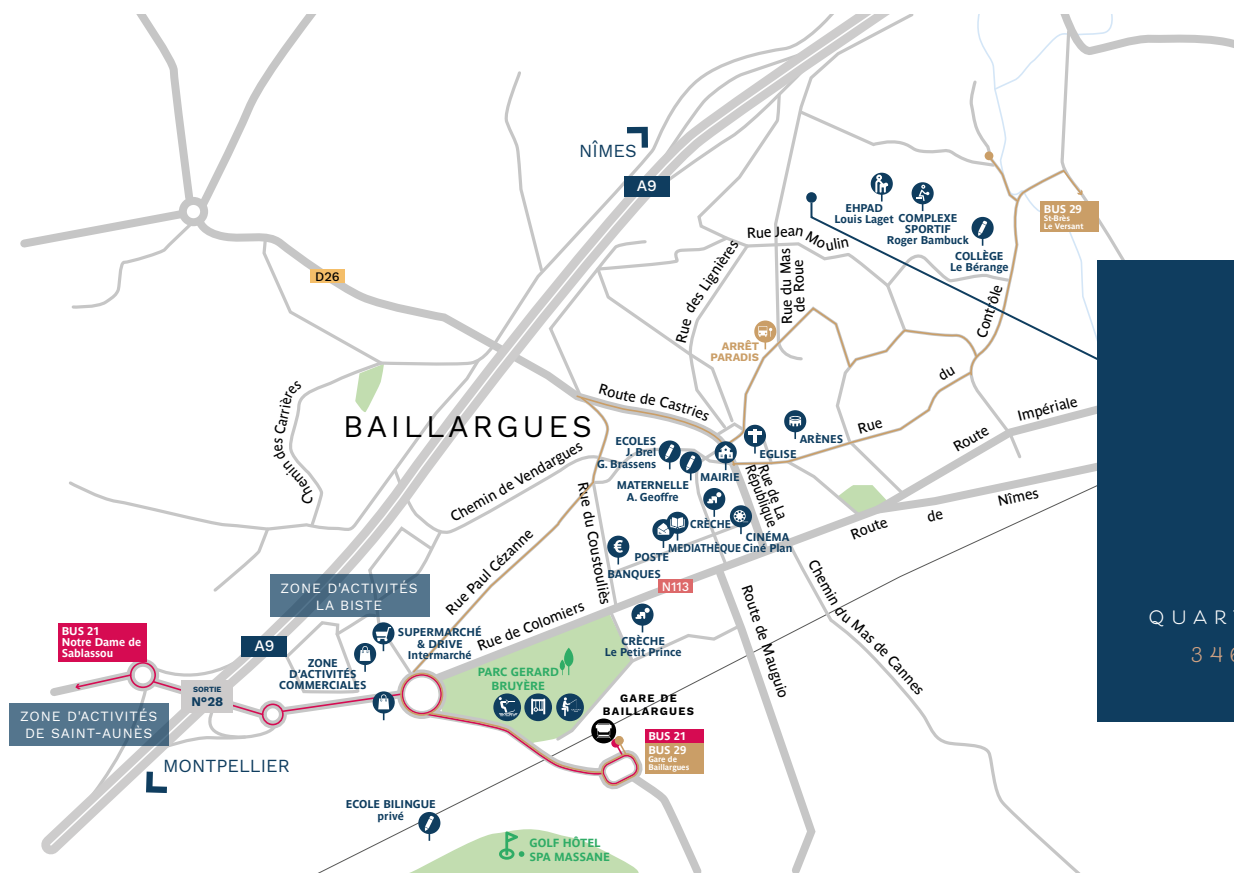
UN ACCÈS FACILE  
À MONTPELLIER  
et aux bassins d'emplois



UN PROGRAMME  
À HAUTE PERFORMANCE  
ÉNERGÉTIQUE



UNE ARCHITECTURE  
CONTEMPORAINE,  
sobre et élégante



QUARTIER GEORGES BIZET  
34670 BAILLARGUES

## SERVICES COMMERCES

- À 8 min / Centre-ville (tous commerces)
- À 2 km / Zone d'activités "La Biste"  
(Intermarché, Mc Donald's et des commerces spécialisés)
- À 5 km / Zone d'activités de Saint-Aunès (E.Leclerc, Leroy, Merlin, Orchestra)
- À 1,3 km / Pharmacie
- À 12 km / Centre Commercial Odysseum

## ÉDUCATION

- À 650 m / Maternelle Antoine Geoffre
- À 1 km / Collège Le Béranger
- À 1,1 km / Ecoles élémentaires Jacques Brel et Georges Brassens
- À 1,4 km / Crèche Les Petits Chaperons Rouges
- À 4 km / Ecole Privée Bilingue Internationale de la maternelle au Lycée
- À 10 km / Lycée Georges Pompidou

## LOISIRS

- À 650 m / Complexe sportif Roger Bambuck
- À 1,6 km / Parc Gerard Bruyère
- À 3,8 km / Golf Hôtel Spa Massane : parcours de 18 trous, centre d'entraînement, espace bien-être

## ÉCO-MOBILITÉS

- À 350 m / Ligne 29, arrêt Paradis
- À 2 km / Gare multimodale de Baillargues
- À 2,7 km / Ligne 21, arrêt Gare de Baillargues



Conseil en Gestion Patrimoine Immobilier

## COMMERCIALISATION

Site : [www.ltf-advice.fr](http://www.ltf-advice.fr)  
Courriel : [contact@ltf-advice.fr](mailto:contact@ltf-advice.fr)

SARL au capital de 8.000,00 € - RC Mulhouse 495 404 782 - Garantie Financière CEGI - RCP/GENERALI - RPCOB/GENERALI  
Carte Professionnelle N° CPI 6802 2018 000 026 163 - Orias N° 13005271 - ACPIOB 13005271