

# Résidence Aura

**BALMA CENTRE**

**31**

EMPLACEMENT **DE CHOIX**  
APPARTEMENTS **DE STANDING**  
DU **2 AU 5 PIÈCES** AVEC  
**GRANDES TERRASSES**



**SOGEPROM**

Fais de ta vie un rêve et  
de tes rêves une réalité.

*Antoine de St-Exupéry*

A man with a beard, wearing a white t-shirt, is lying on his back on a bed with white linens. He is holding a young girl with long brown hair, wearing a white tank top, up in the air with both hands. The girl is smiling and has her arms outstretched. The background shows a window with light coming through and a bed with pillows.

**— votre plus beau  
terrain de jeu**

# La Résidence

Vivre Aura, c'est choisir une résidence tournée vers l'extérieur.

La résidence Aura propose 48 logements du 2 au 5 pièces. Lumineux, les appartements sont pour la plupart ouverts sur le parc et garantissent une réelle intimité sans vis-à-vis. Chaque logement a été pensé avec un vrai souci du détail pour apprécier chaque moment de vie : de belles cuisines pour élaborer en famille de bons petits plats, des séjours spacieux pour recevoir les amis, indépendance des espaces jour et nuit pour garantir à chacun sa tranquillité ! Les très belles surfaces des terrasses offrent une pièce de vie supplémentaire dont les jardinières en guise de garde-corps accentuent la végétalisation des façades et l'intimité des habitants.

Au dernier niveau et en retrait par rapport aux étages inférieurs, les logements offrent de magnifiques extérieurs avec des terrasses allant jusqu'à 116m<sup>2</sup>. Ces « maisons sur le toit » offrent de belles perspectives et sont une véritable invitation à la liberté !

Aura est l'expression même d'une architecture moderne et contemporaine. De grandes lignes horizontales marquées par les balcons filants sont rythmées par les brises-vues verticaux. Ces terrasses sont couronnées par des jardinières afin de prolonger les espaces verts de la résidence et végétaliser l'architecture.



## LE MOT DE L'ARCHI

« Le projet s'inscrit dans une cohérence d'ensemble permettant une urbanisation douce et respectueuse du cadre bâti existant. Cette cohérence permet à la fois la limite et le lien entre des morphologies urbaines mitoyennes. Pour cela, nous avons intégré, dès les prémices de la conception, cette notion d'insertion urbaine, tant dans le mode d'implantation du projet et la figure qu'elle génère, que dans ses volumétries, ses gabarits et ses hauteurs. L'observation, l'analyse et l'interprétation de l'existant nous ont permis de caractériser les lieux pour y proposer une réponse se voulant juste et respectueuse du site. Ainsi, le traitement architectural du projet reprend un certain nombre de principes visant à permettre son intégration dans le site, depuis l'échelle du logement jusqu'à celle du "morceau de territoire" dans lequel il s'ancre. »

Denys KONIKOFF, Architecte Associé  
LCR Architectes



48 APPARTEMENTS  
D'EXCEPTION  
DU T2 AU T5



# Aura

Liberté et intimité avant tout

*Immergée dans la ville de Balma, la résidence Aura s'articule autour d'un parc arboré et vallonné ouvert aux balmanais. Les espaces verts au cœur de ce projet sont généreusement végétalisés. Ils offrent ainsi un véritable écrin pour les appartements et permettent d'intégrer harmonieusement le parking semi-enterré.*

APPARTEMENTS  
INTIMES ET  
SPACIEUX

GRANDES  
TERRASSES  
AVEC VUE



## Des prestations haut-de-gamme

### SOLS

Carrelage 45x45 cm et parquet stratifié dans les chambres ou carrelage 60x60 et parquet contrecollé\*

### MURS

Peinture lisse murs et plafond  
Personnalisation des couleurs

### FAÏENCE

20x40cm toute hauteur au pourtour de la baignoire ou de la douche

### VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES

dans toutes les pièces



### PLACARDS ÉQUIPÉS

**CUISINE ÉQUIPÉE** dans les 2 et 3 pièces

**JARDINIÈRES PRIVATIVES** avec arrosage automatique

**TERRASSE BOIS\***

**WC SUSPENDU\***

\*Logements situés en dernier étage.

# Conseil "art" déco

Pour aménager votre appartement

**Les appartements AURA, avec leurs grandes surfaces et leurs finitions haut-de-gamme, sont un écrin idéal pour créer une atmosphère unique et élégante.**

Comme une évocation des grandes heures de l'aéropostale, comme un clin d'œil à l'histoire aéronautique de Balma, l'ART DÉCO est l'une des tendances fortes en décoration. Découvrez comment instiller cette ambiance dans votre futur lieu de vie.

Pour se démarquer de la tendance contemporaine qui mise sur la sobriété, le style ART DÉCO exprime la légèreté, l'envie de fête et le glamour. Pour le recréer chez soi, il vous faudra respecter les bases : lignes géométriques, couleurs intenses et formes voluptueuses.



Côté couleurs, on s'oriente vers la palette des bleus, roi, marine et profond. Sur les murs ou en touches (cadres de portes et fenêtres, meubles et accessoires), cette couleur est élégante et contemporaine. En finition, le doré (laiton et or) est le détail qui vient illuminer l'ensemble.

Pour les matières : le velours prend toute sa place dans ce décor ; sur les canapés, les fauteuils et les coussins. Le bois – ébène, acajou et chêne – ainsi que le marbre sont à privilégier et apporteront raffinement et volupté à votre décor.

Enfin, les ornements - vase, bougeoir ou encore lustre - sont un point essentiel dans une ambiance Art Déco. Ils s'invitent sur les murs, les tables, les cheminées ou encore le plafond et font la part belle à la dorure.

la touche de velours pour la douceur



Les adresses déco dans la  
région toulousaine :

## TRENTOTTO TOULOUSE

14 rue Paul Vidal  
Toulouse

## TRENTOTTO QUINT

198 route de la Saune  
31130 Quint-Fonsegrives

## PURE DÉCO

111 avenue Camille Pujol  
Toulouse

## TERRA ROSA

3 rue des prêtres  
Toulouse



# Les accès

Une résidence proche de tout



## COMMERCES & SERVICES

### À PIED

- 1 min de l'arrêt de bus Lagarde - ligne de bus 83 et 72
- 5 min du Lycée Saliège
- 6 min du parc de la Grande Plaine
- 12 min du centre-ville de Balma

### EN VOITURE

- 2 min des commerces de proximité (La Poste, restaurants, supermarchés, station-service)
- 3 min du Groupe scolaire Gaston Bonheur (Maternelle et Élémentaire)
- 3 min de la crèche Babilou Balma Roland Garros
- 7 min de la Cité de l'Espace
- 7 min du centre commercial Gramont

## Résidence Aura

23 AVENUE DE LA PLAINE - BALMA

## ARRIVER / PARTIR

### EN TRANSPORTS EN COMMUN

- 10 min de l'arrêt de métro Balma-Gramont (ligne A)
- 21 min de l'arrêt du centre de Toulouse

### EN VOITURE

- 2 min du périphérique - sortie 17 Lasbordes ou sortie 16 Balma
- 13 min de la gare Toulouse-Matabiau
- 16 min de l'aéroport Toulouse-Blagnac



# Balma

Une ville-village aux portes de la métropole

Choisir de vivre à Balma, c'est choisir la ville idéale pour conjuguer vie active et vie épicurienne, vie dynamique et vie de village, vie professionnelle et vie de famille ! C'est la ville pour s'installer et s'épanouir dans un cadre de vie idéal et créer votre atmosphère accueillante et chaleureuse... votre aura.

Située à 15 min du centre-ville de Toulouse entre la vallée de l'Hers et aux portes du Lauragais, Balma combine les avantages de la ville et de la campagne et offre à ses habitants un cadre de vie paisible mais également un centre-ville dynamique ; un cocktail qui saura charmer des familles aux jeunes actifs !

Particulièrement bien desservie par le réseau de transports en commun (accès direct au centre-ville de Toulouse par la ligne de métro A et 9 lignes de bus qui sillonnent la commune), Balma se prévaut d'un réel dynamisme économique avec ses 2 bassins d'emploi à proximité (Gramont et Labège) et les zones commerciales de Gramont et du centre-ville.



## Vivre à Balma, c'est...

### ... se régaler

- Faire son **marché de plein vent** et au **marché biologique** du samedi matin  
📍 Avenue des Mimosas
- Acheter sa baguette à la **Boulangerie Pâtisserie MILO** par Nicolas Laï et craquer pour une (ou plusieurs !) de leurs excellentes pâtisseries  
📍 17 Avenue Antoine Parmentier
- Découvrir les saveurs d'**Au jardin de Papily - Épicerie & Traiteur**  
📍 2 Place de la Libération

### ... s'évader

- Flâner au bord du **canal de l'Hers**
- S'oxygéner et se reposer sur la pelouse en regardant les enfants jouer dans les aires de jeux  
📍 Parc de Lagarde
- Faire quelques brasses à la **piscine municipale**  
📍 Boulevard Als Cambiots
- Se plonger dans les livres de la **médiathèque**  
📍 1 Avenue Pierre Coupeau

### ... s'amuser

- Se précipiter aux spectacles proposés par **La Grainerie** - structure incontournable dans les Arts du Cirque  
📍 61 rue Saint Jean
- Rire en famille au **Festival des Enfants**  
📍 En juillet au parc de Lagarde
- Se faire une toile en été lors des sessions **Ciné Plein Air**  
📍 Parc de Vidailhan
- Vivre le grand frisson dans les manèges de la **Fête de Balma**  
📍 Début septembre dans les rues du centre-ville



**24 jardins**  
publics  
et un lac



**60 hectares**  
d'espaces verts



**20 km**  
de chemins  
piétonniers



**12 km**  
de circuits  
pédestres et pistes  
cyclables



# Les étapes d'acquisition et d'accompagnement SOGEPROM

## 1. LA RÉSERVATION DE VOTRE LOGEMENT

- Signature du contrat électronique ou papier
- Délai de rétractation de 10 jours
- Virement du dépôt de garantie (de 1 000 € à 5% du prix du logement)

### LE +

Gain de temps avec le parcours 100% digital de la signature électronique à la réception du contrat par voie électronique (AR 24)

## 2. MISE EN PLACE DU FINANCEMENT

- Demande de financement
- Obtention d'un accord de prêt
- Obtention d'un accord des assurances et des garanties du prêt
- Edition de l'offre de prêt

**ASTUCE :** Transmettez vos attestations et offre de prêt à notre Responsable clients

## 3. SIGNATURE CHEZ LE NOTAIRE

- Réception du projet d'acte transmis par l'étude notariale
- Rendez-vous de signature
- Paiement du 1er appel de fonds (les suivants au fur et à mesure de l'avancement des travaux)

## 4. TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS (T.M.A)

Les demandes concernant la personnalisation de votre logement (cloisons, électricité, plomberie...) sont à effectuer auprès de notre Responsable clients

### LE +

Vous êtes informés des dates d'ouverture et de clôture des demandes de TMA et recevez le plan électrique de votre logement

## 5. CHOIX DES PRESTATIONS DÉCORATIVES

- Personnalisez votre logement en choisissant les coloris des revêtements de sol, faïences, meuble vasque...
- Découvrez certains équipements de votre logement
- Demande d'options décoratives réalisables sur devis

## 6. VISITE CLOISONS

- Première visite de votre logement
- Vérification de la conformité de votre logement avec votre plan de vente ainsi que de vos demandes de travaux modificatifs

**ASTUCE :** Prenez des photos, vidéos, mesures

## 7. VISITE DE PRÉ-LIVRAISON (J- 30 environ avant livraison)

- Votre logement est en phase de finitions
- Vous contrôlez la bonne prise en compte de vos choix décoratifs

### LE +

Visite de préparation à la livraison de votre logement

## 8. VOTRE PREMIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Vous élevez votre syndic de copropriété
- Vous votez pour élire les membres du conseil syndical des copropriétaires

## 9. LIVRAISON DE VOTRE LOGEMENT

- Paiement du dernier appel de fond (5%)
- Etablissement d'un procès-verbal de livraison
- Remise de vos clés

### LE +

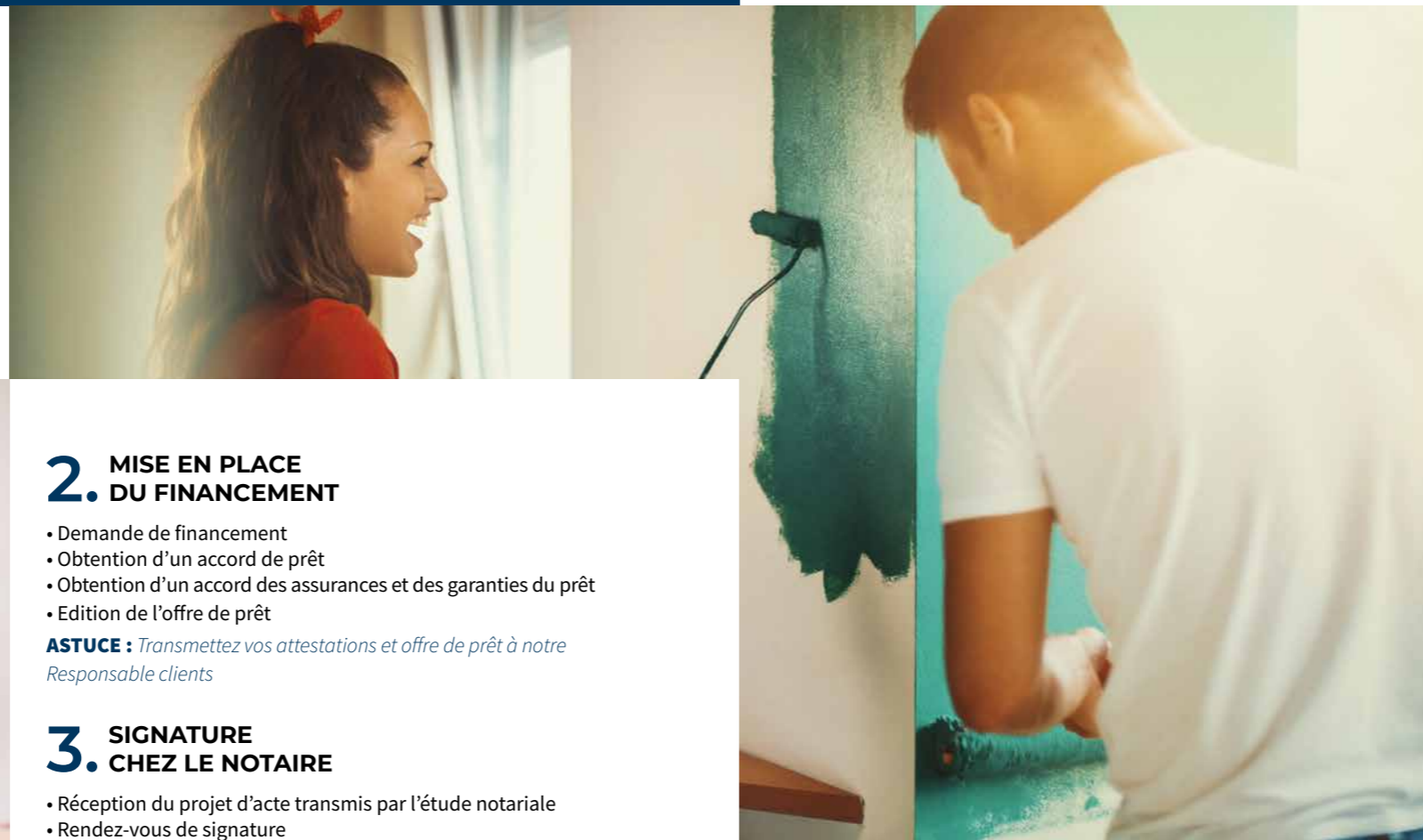
Remise de votre livret d'accueil

## 10. LES GARANTIES DE VOTRE LOGEMENT

- L'achat d'un bien immobilier neuf bénéficie de plusieurs garanties depuis la remise des clés et jusqu'à 10 ans après la livraison

## LE + ET ASTUCE

Tout au long de la vie de chantier, vous recevrez des newsletters d'information. Et pour toute question, un responsable clientèle sera à votre écoute.





## Présentation SOGEPROM Toulouse Métropole

SOGEPROM Toulouse Métropole, est un promoteur immobilier présent en métropole toulousaine depuis 2002. Son expertise s'étend dans des domaines variés : ensembles immobiliers mixtes, logements, résidences services, bureaux et commerces. La qualité d'usage, l'exigence architecturale et l'innovation sont les piliers de notre savoir-faire que SOGEPROM Toulouse Métropole a exprimé ces dernières années au travers de résidences souvent saluées.

## BUREAU DE VENTE

61 Boulevard Lazare Carnot  
31000 TOULOUSE

Tél : **0988 290 290**



# SOGEPROM

GRUPE SOCIETE GENERALE

**aura-balma.fr**

(1) Prêt à Taux 0% : Prêt réservé aux personnes physiques, sous conditions de ressources, qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale, pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale répondant aux normes thermiques en vigueur – Montant du prêt variant en fonction de la zone géographique du logement, de la composition du foyer, des performances énergétiques du logement et du montant du ou des autres prêts concourant au financement de l'acquisition – Durée du remboursement en fonction des ressources de l'emprunteur – Détail des conditions en espace de vente ou sur [www.sogeprom.fr](http://www.sogeprom.fr) dans la rubrique Votre projet : <http://www.sogeprom.fr/pre-t-a-taux-zero>. (2) Pinel : L'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, dit « dispositif Pinel » permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement de location pris par l'acquéreur. La réduction d'impôts varie de 12 à 21%. Cette réduction s'applique aux logements respectant certaines conditions disponibles auprès de nos conseillers commerciaux, sur le site internet [www.sogeprom.fr](http://www.sogeprom.fr). L'éligibilité au dispositif Pinel n'est pas garantie par Sogeprom-Pragma dès lors que les conditions d'application sont fixées et vérifiées par l'administration fiscale. (3) RT 2012 (Réglementation Thermique 2012) : L'obtention de ce label, validée à l'achèvement des travaux de la résidence, constitue l'assurance que la consommation d'énergie primaire du bâtiment se limite à un maximum de 50 kWh EPI (m<sup>2</sup> an) en moyenne. (4) NF Habitat : La certification NF Habitat est attribuée par l'organisme CERQUAL et l'AFNOR. Elle garantit que l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une VEFA, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution pour un logement sain, sûr et confortable, démarche visant à l'obtention du label, validée à l'achèvement de la résidence.

Document non contractuel, illustrations non contractuelles, dues à une libre interprétation de l'artiste. Les caractéristiques qui y sont représentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Pragma, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire ou de la réalisation des travaux. Illustrateurs : Emergence. Crédits photos : Istock. Toutes reproductions interdites. Conception et réalisation ATELIER M Conseil 09/2021.