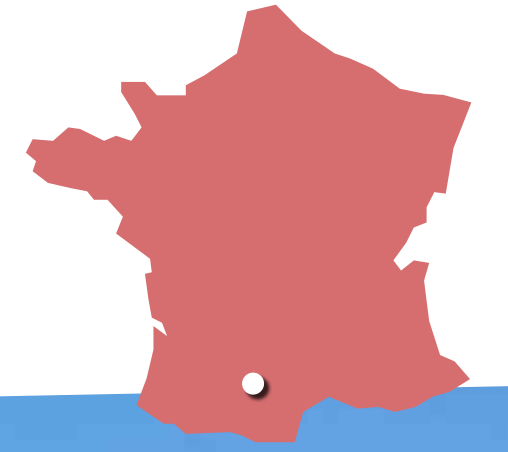


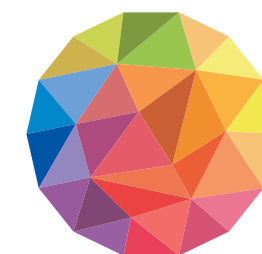
TOULOUSE - SAINT-ORENS



Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations.



**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**



SENIORIALES
patrimoine & services

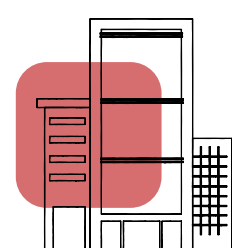
TOULOUSE MÉTROPOLE RAYONNANTE DU SUD-OUEST

En plein essor, Toulouse gagne en attractivité, et les raisons de son succès, notamment auprès des investisseurs, sont nombreuses. « La Ville Rose », ainsi surnommée pour la couleur caractéristique de ses édifices en briques, est riche de 2 000 ans d'histoire et compte des monuments emblématiques, tels que la basilique Saint-Sernin et la Place du Capitole.

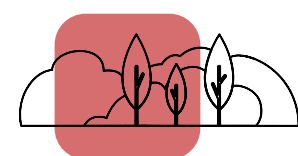
De Ville Rose à ville verte, Toulouse compte 170 parcs et jardins répartis sur l'ensemble de son territoire... sans oublier les berges de la Garonne aménagées en promenades. Elle offre ainsi un environnement agréable, sublimé par un climat doux et ensoleillé toute l'année.

Chef-lieu de la région Occitanie, Toulouse séduit aussi par son art de vivre, alliant festivités et traditions. Les saveurs de la gastronomie locale, l'effervescence sportive portée par le rugby et les grands rendez-vous comme la fête de la violette et le carnaval rythment la vie des habitants. Le Théâtre du Capitole, les musées, les centres culturels ponctuent la saison de leurs concerts, expositions, pièces et spectacles et font le bonheur des seniors.

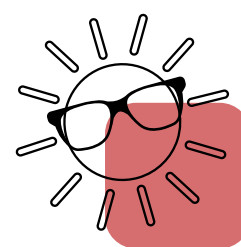
LES ATOUTS TOULOUSAINS EN QUELQUES CHIFFRES*



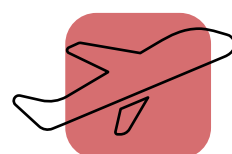
4^e VILLE DE FRANCE
(511 684 habitants)



833 HECTARES
d'espaces verts



2 160 HEURES
d'ensoleillement en 2025



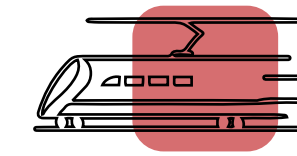
À 1h15
de Paris en avion



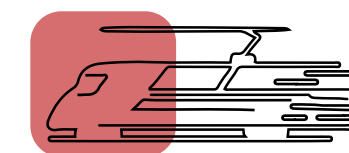
81 DESTINATIONS
aériennes depuis l'aéroport de Toulouse-Blagnac



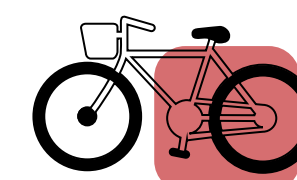
CHU DE TOULOUSE
1 pôle hospitalier performant
(1^{er} au classement du Palmarès des Hôpitaux
et Cliniques 2025 du magazine Le Point)



4 LIGNES DE TRAIN
2 lignes de Métro et 2 lignes de Tramway



FUTURE 3^e LIGNE
de métro prévue pour fin 2028



**397 KM DE PISTES
CYCLABLES**
au sein de la ville



65 CLUBS
associatifs pour les seniors

TOULOUSE - " LA VILLE ROSE "



Canal du Midi



Basilique Notre-Dame de la Daurade



Place de la Trinité

SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE

SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE

UN CADRE DE VIE PAISIBLE ET VERDOYANT AUX PORTES DE TOULOUSE

Saint-Orens-de-Gameville distille une douceur de vivre préservée, tout en bénéficiant des attraits de Toulouse Métropole, dont elle fait partie. Située à seulement 5 km de Toulouse, cette agréable commune à taille humaine offre tout le charme de la campagne occitane, à proximité immédiate des coteaux du Lauragais, avec le massif des Pyrénées en toile de fond.

Elle réunit des commerces de proximité, des services essentiels et un marché hebdomadaire. En complément, le centre commercial de Saint-Orens réunit 40 enseignes et restaurants.

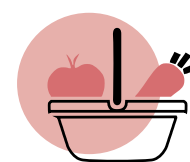
Côté loisirs, le choix d'activités est vaste, grâce aux équipements variés : médiathèque, cinéma, centre culturel, équipements de loisirs.

UN EMPLACEMENT IDÉAL POUR UN INVESTISSEMENT SÛR

Située à 450 mètres du centre-ville et à 100 mètres du centre commercial Les Arcades, la résidence **Senioriales de Toulouse Saint-Orens** profite des commodités de l'avenue de Gameville et de la proximité immédiate des infrastructures de santé de Saint-Orens, avec un centre médical et une clinique à deux pas.

Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

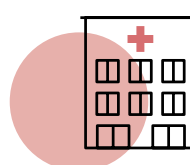
À PROXIMITÉ !*



- **Boulangerie, supérette, pharmacie** à 2 min à pied
- **Banques** à 5 min à pied
- **Hôtel de Ville** à 7 min à pied
- **Halle du marché** à 9 min à pied



- **Parc Massot** à 4 min à pied



- **Centre médical** à 5 min à pied
- **Clinique** à 9 min à pied et 2 min en voiture



Avenue de Gameville



Église Saint-Orens

SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE



Mairie



Centre-commercial Les Arcades



Espace Pour Tous - Association

LA RÉSIDENCE

UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ, CONJUGUANT ÉLÉGANCE ET MATÉRIAUX PÉRENNES

La résidence Senioriales de Toulouse Saint-Orens s'intègre harmonieusement dans son environnement. Son architecture contemporaine, ses volumes équilibrés et ses espaces extérieurs privatifs contribuent au confort des résidents. Organisée autour d'un cœur d'îlot, elle offre un cadre de vie agréable et sécurisé. La résidence est entièrement close, gage de tranquillité au quotidien.



Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations.

LE CŒUR D'ÎLOT

UNE RÉSIDENCE OFFRANT BIEN-ÊTRE ET CONVIVIALITÉ AU CONTACT DE LA NATURE

Au cœur d'îlot, la résidence propose un cadre paysager imaginé pour encourager les échanges et le bien-être des seniors. Une placette animée par une fontaine, des bancs, un kiosque ombragé, des bacs potagers surélevés et un composteur créent un véritable espace de convivialité. De larges allées accessibles parcourent des jardins soignés, prolongés par un espace boisé classé préservé, offrant un environnement serein et naturel.



Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations.

LES TYPOLOGIES D'APPARTEMENTS

DES APPARTEMENTS CONFORTABLES, MEUBLÉS ET JUDICIEUSEMENT CONÇUS

La résidence Senioriales de Toulouse Saint-Orens est composée de 92 appartements, du studio au 3 pièces. Parfaitement adaptés aux besoins des seniors et répondant aux normes PMR, les intérieurs sont soigneusement agencés : un séjour ouvert sur une cuisine aménagée, tous prolongés par une loggia ou une terrasse. Selon leurs orientations, ces espaces extérieurs donnent sur le paisible cœur d'îlot paysager.

La résidence propose également des services et équipements dédiés au confort et à la sérénité des résidents : réception et accueil, sécurité du bâtiment, présence d'ascenseur, salon-club convivial, chambre d'accueil pour les familles et visiteurs, ainsi que des parkings en sous-sol en option, etc.

DES PRESTATIONS SPÉCIFIQUEMENT CHOISIES POUR LES SENIORS

- Cuisine contemporaine aménagée et équipée (plaques vitrocéramiques, hotte, four micro-onde, réfrigérateur-congélateur)
- Salle d'eau ergonomique : douche de plain-pied et revêtement antidérapant
- Volets roulants électriques
- Pas de seuil ni d'escalier pour plus de sécurité
- Loggia ou terrasse (selon plans de vente)



2 pièces + loggia

Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations.

LE SALON CLUB

UNE OFFRE DE SERVICES CLÉ EN MAIN QUI FAIT LA DIFFÉRENCE

Gérée par Senioriales, la résidence propose une gamme de services et des équipements pensés pour répondre aux besoins des seniors et leur garantir une meilleure qualité de vie.

Le Salon-Club, situé au rez-de-chaussée, est un vaste espace commun, largement vitré, ouvert sur le cœur d'îlot et ses paysages naturels. Toute l'année, il accueille des animations et des activités variées, imaginées et dirigées par le personnel dédié : cours de cuisine, atelier théâtre, quiz géant, ciné-club... il y en a pour tous les goûts !

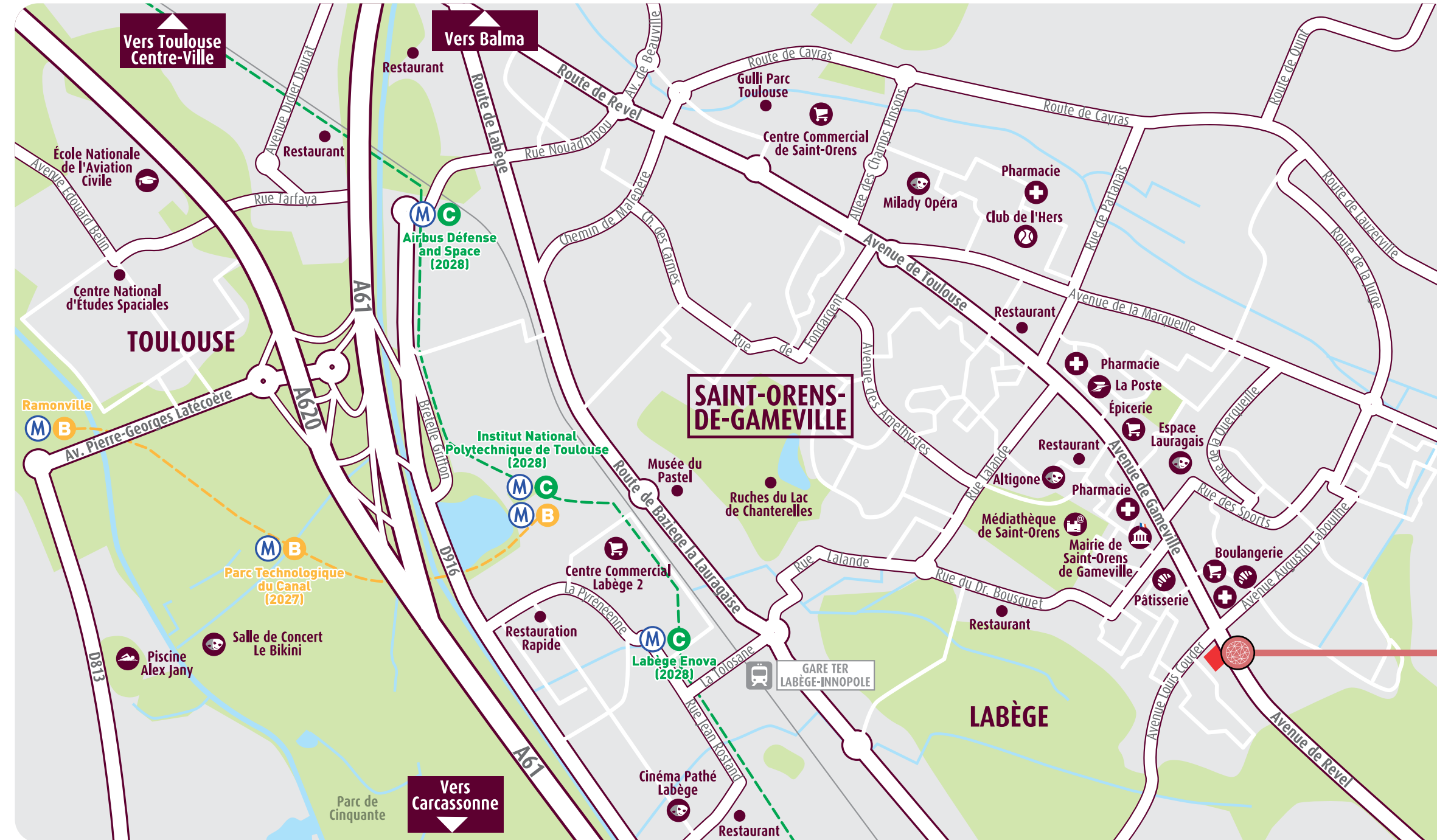
ET BIEN D'AUTRES SERVICES UTILES, INCLUS OU À LA CARTE :

- Accueil et conciergerie
- Aide administrative, courrier
- Ménage, blanchisserie
- Portage de repas, livraison de courses
- Coiffeur, esthétique à domicile
- Téléassistance, professionnels de santé
- Petit bricolage
- Parking en sous-sol



Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations.

LES ACCÈS*



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt de bus « Gameville » au pied de la résidence, lignes 7 et 83, vers le centre commercial Saint-Orens en 14 min, la clinique de la Croix du Sud en 20 min ou le tramway A à Balma-Gramont en 30 min.

MÉTRO

- Arrêt Balma-Gramont, ligne A, vers le centre-ville de Toulouse (place du Capitole) en 8 min ou la gare SNCF de Toulouse Matabiau en 5 min.

TRAIN

- Depuis Toulouse Matabiau, vers Paris-Montparnasse en 4h40.



EN VOITURE

- Centre commercial Labège 2 à 11 min.
- Centre de Toulouse en 29 min ou IUCT Oncopole en 22 min (via la D916 puis l'A620).



EN AVION

- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 25 min en voiture.



PATRIMOINE

Avec l'allongement de l'espérance de vie et la recherche d'une meilleure qualité de vie des seniors, les résidences services pour les personnes âgées connaissent un fort développement et une demande croissante. Pour les investisseurs, elles constituent une opportunité attractive, combinant potentiel de rentabilité et utilité sociale.

LES AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT

LMNP

Le statut LMNP permet d'investir dans un logement destiné à être loué meublé, tout en confiant sa location et sa gestion à Senioriales. Cette formule offre une gestion simplifiée, des revenus potentiels réguliers et un cadre d'investissement sécurisé.



LES RÉFÉRENCES



LE 141 CÔTE PAVÉE À TOULOUSE



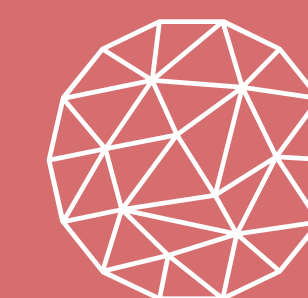
SENIORIALES DE TOULOUSE CANAL DU MIDI



CONFIDENCE BALMA À BALMA



SENIORIALES DE LOMBEZ-SAMATAN



SENIORIALES
patrimoine & services

LNC.FR

0 805 405 485

**Service & appel
gratuits**