



AUREA
CENTRE D'AFFAIRES

MURET (31)



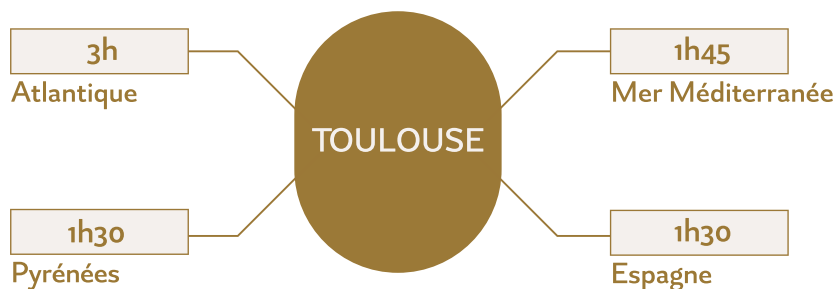
LA ZONE D'ATTRACTIVITÉ DE LA MÉTROPOLE TOULOUSAINE, UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

La situation géographique avantageuse, le dynamisme économique, le climat attractif ainsi que la richesse des activités culturelles et sportives font de Toulouse, l'une des métropoles françaises les plus attractives, idéale pour implanter une entreprise et investir.

En tant que quatrième ville de France par sa population, Toulouse Métropole s'affirme en tant que Capitale Mondiale de l'Industrie Aéronautique et Spatiale. Elle abrite des entreprises de renommée internationale telles qu'Airbus, Actia, Thalès, Capgemini, Assystem, ainsi qu'une multitude de start-ups, contribuant à la création d'un vivier d'emplois dynamique qui positionne la démographie de la métropole en tête des villes françaises.

Par son emplacement central en Occitanie, au pied des Pyrénées, entre mer et océan, Toulouse Métropole attire chaque année 15 000 nouveaux habitants.

Son rayonnement ainsi que ses équipements (aéroport international, future gare LGV, métro, tramway, bus, hôpitaux, cancéropôle) en font une capitale européenne ouverte et à taille humaine.



LA ZONE D'ATTRACTIVITÉ EN CHIFFRES*

1^{ère} métropole la plus attractive de France

1.3 million d'habitants

1^{ère} région pour la création d'emplois

1^{ère} dans les domaines aéronautique et spatial en Europe

* sources :
baromètre Arthur Lloyd et Toulouse Atout

MURET, VILLE ATTRACTIVE AUX PORTES DE TOULOUSE

Sous-préfecture de la Haute-Garonne et quatrième ville la plus peuplée du département, la ville de Muret bénéficie de solides atouts économiques et culturels, tels que la présence de nombreuses entreprises et un pôle économique en pleine essor.

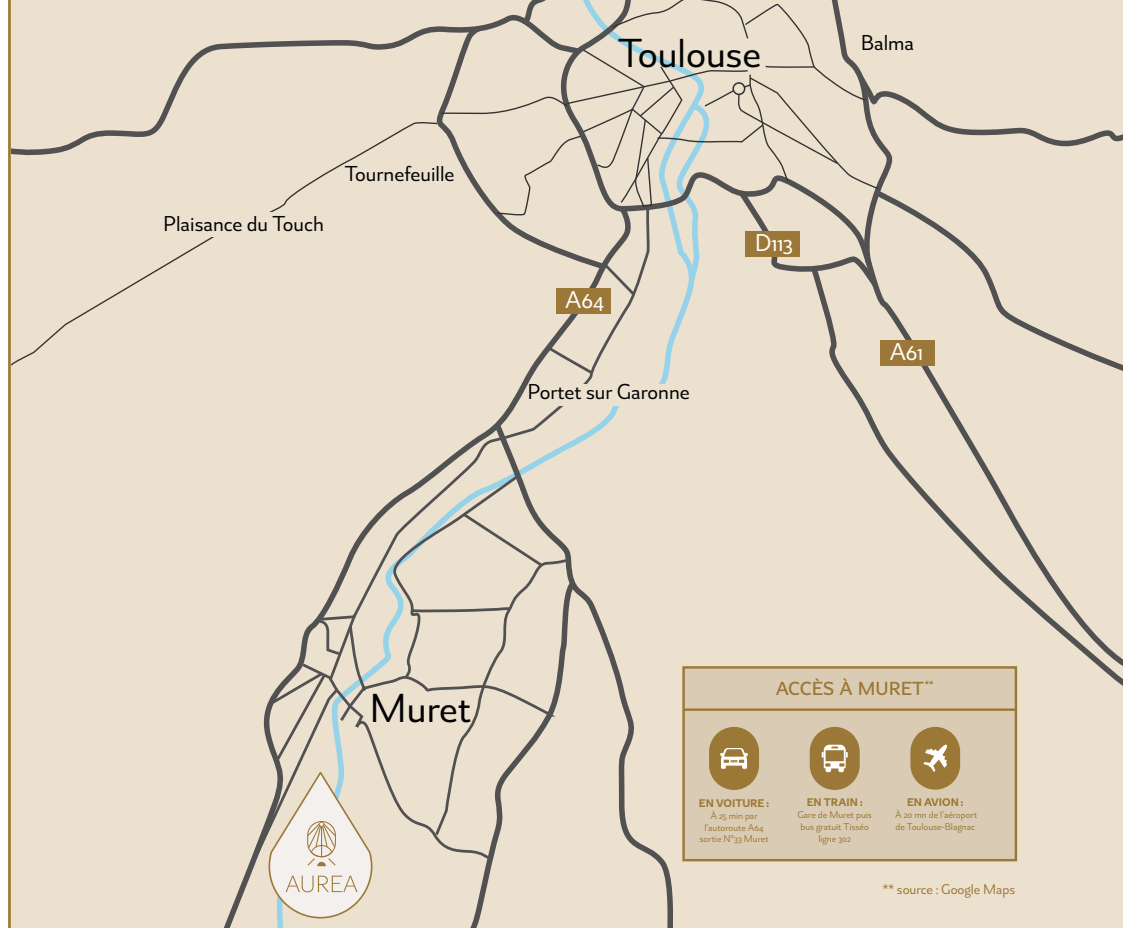
DYNAMISME ET DOUCEUR DE VIVRE

Le dynamisme de la ville, la présence de nombreuses entreprises, d'établissements scolaires, d'espaces verts et de lieux de loisirs font de Muret un site parfait pour les familles voulant bénéficier d'un cadre de vie épanouissant ainsi que pour les investisseurs et professionnels.




VILLE IDÉALE POUR LES PROFESSIONNELS

La croissance de la population, le dynamisme économique et la politique de développement de la ville sont des points forts pour implanter une activité professionnelle et la développer. La ville de Muret bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à ses liaisons routières. Elle est également bien desservie par les transports en commun, assurant ainsi un accès facile pour les professionnels et les employés travaillant dans les entreprises locales.

La future ligne express de bus Tisséo (LEX) reliera, en 2025, Muret à la station de métro Basso Cambo (ligne A) en 35mn.



ACCÈS À MURET**

		
EN VOITURE : À 25 min par l'autoroute A64 sortie N°33 Muret	EN TRAIN : Gare de Muret puis bus gratuit Tisséo ligne 302	EN AVION : À 20 mn de l'aéroport de Toulouse-Magnac

** source : Google Maps



LA ZAC DES PYRÉNÉES, UN EMPLACEMENT ATTRACTIF

Située au sud-ouest de la commune de Muret, la ZAC Porte des Pyrénées propose un espace de 60ha entièrement dédié aux commerces, aux services et aux activités commerciales.

Sa création et son développement attestent de l'essor de la ville dans différents domaines : salle culturelle et événementielle Horizon Pyrénées, entreprises de loisirs, entreprises tertiaires, artisanales, logements, futur collège, centres de soin, EHPAD, services publics, ... un ensemble diversifié d'entités publiques et privées, ayant un intérêt territorial et un impact économique majeurs.

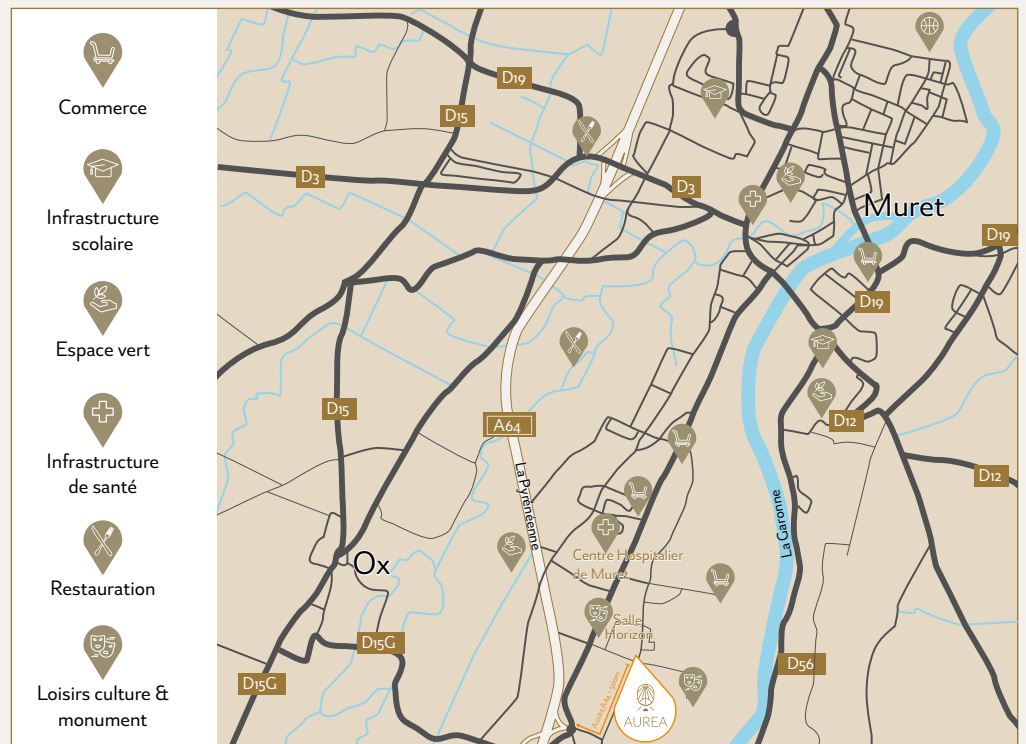
La ZAC des Pyrénées se situe à 500m de l'axe autoroutier A64 plaçant la métropole toulousaine à 25min en voiture. Ce projet, à taille humaine, s'insère dans le tissu urbain de la ville de Muret.

CULTURE & LOISIRS

Ouverte en 2020, la salle Horizon accueille spectacles, expositions, séminaires et congrès, forums et salons et propose une programmation riche et attractive.

SPORT

La ZAC des Pyrénées est dotée d'une zone éducative, d'équipements de loisirs et sportifs : karting, bowling, squash, escalade et prochainement padel.



UN EMPLACEMENT IDÉAL POUR DÉVELOPPER SON ACTIVITÉ

COMMERCE

Le développement de la ZAC se poursuit et d'ici la fin de l'année 2024, un centre commercial alimentaire ainsi que des restaurants et des commerces dans les domaines du bricolage, du sport et des loisirs ouvriront leurs portes.

SERVICES SENIOR ET SANTÉ

Une maison de santé ainsi qu'un EHPAD et une résidence pour seniors viennent compléter l'aménagement de cette zone. Toutes ces infrastructures offrent de véritables opportunités pour la création et l'essor d'entreprises et d'activités souhaitant s'établir à Muret.



LE CENTRE D'AFFAIRES AUREA

Le Groupe SM s'associe à l'architecte toulousain, Axel Letellier, pour la conception du Centre d'Affaires AUREA.

Composé de trois immeubles de bureaux, EKLA, QUANTA et PERLA, le Centre d'Affaires AUREA est situé au sud de la ZAC des Pyrénées. AUREA est un ensemble urbain s'inscrivant dans le territoire de Muret, respectant son patrimoine environnemental et historique et répondant à la dynamique architecturale d'une zone d'avenir.

La volonté est de proposer un projet immobilier ambitieux et structuré. L'architecture du Centre d'Affaires AUREA confère à l'ensemble, cohérence et dynamisme. La ligne ondulant sur les façades lie, rythme et anime les trois bâtiments. Chaque bâtiment se développe sur trois niveaux avec des plateaux aménageables sur-mesure.

Placés en L pour s'adapter au terrain, les bâtiments disposent d'un parking commun et arboré de cent places. Des cheminements piétons sécurisés et paysagers conduisent les utilisateurs vers les accès. Un espace de stationnement pour les vélos et autres modes de déplacements doux est situé à proximité des accès.



AUREA

CENTRE D'AFFAIRES

Avenue des Pyrénées,
31600 MURET



AUREA EN CHIFFRES

3 BÂTIMENTS

3200 m² DE SURFACE DE BUREAUX

250 m² DE TERRASSES EXTÉRIEURES

1200 m² D'ESPACES PAYSAGERS



AUREA

La démarche responsable occupe une place centrale dans la conception du Centre d'Affaires AUREA ; elle se manifeste par l'intégration harmonieuse au milieu naturel grâce à la végétalisation du bâtiment, à la transparence des façades ainsi qu'à la production et à l'utilisation d'énergies renouvelables.

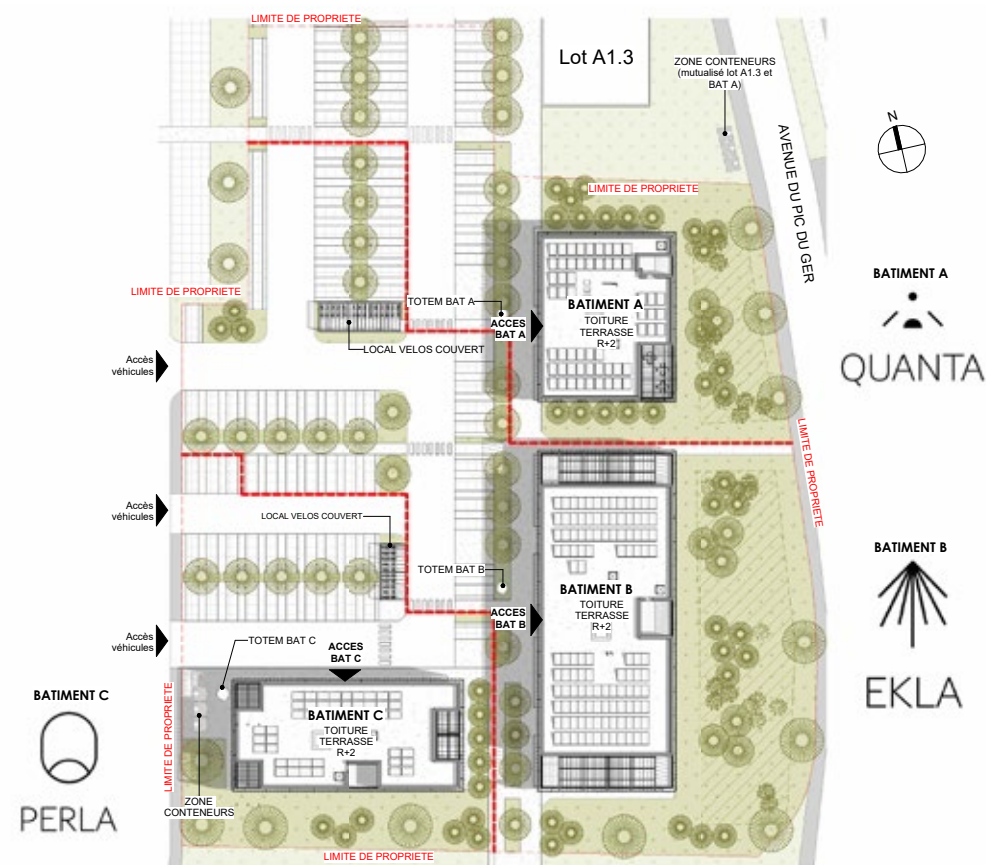
Dans ce projet, une attention particulière est portée sur l'approche environnementale. Des panneaux photovoltaïques sont placés à des fins de production d'énergie.

LA VÉGÉTALISATION

Le parking végétalisé de cent places facilitera la vie des utilisateurs de la zone au quotidien. L'ombrage des places de stationnement sera assuré par la plantation d'arbres à hautes tiges.

LE CONFORT DES UTILISATEURS

La conception des immeubles est pensée pour accorder bien-être et efficacité au travail pour les utilisateurs. Les façades sont habillées de brise-soleil qui apportent une protection solaire et améliorent le confort d'été. L'enveloppe performante thermiquement associée aux brise-soleil, créant ainsi un véritable effet double-peau, protège de la chaleur et apporte aux utilisateurs un confort optimal en toute saison.

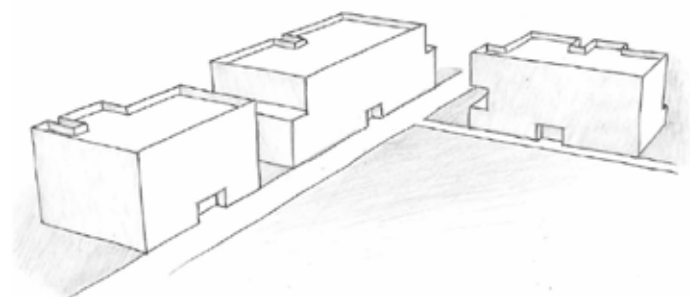


Alliant élégance et sobriété énergétique, les bâtiments du Centre d'Affaires AUREA compléteront la qualité architecturale de la ZAC Porte des Pyrénées et offriront un cadre professionnel de haute qualité à ses utilisateurs.

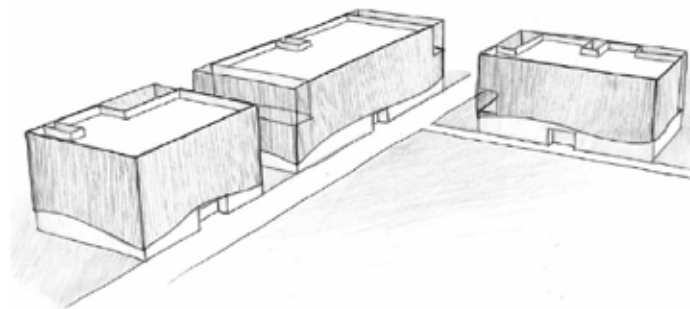
Axel Letellier



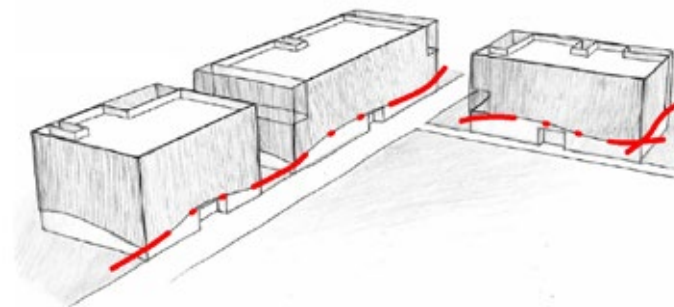
CONCEPT DE CONCEPTION



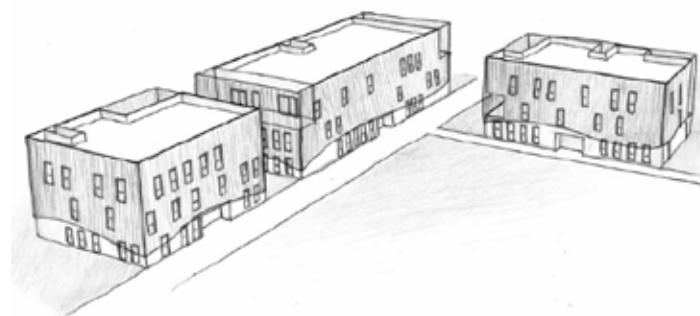
Les bâtiments, sont positionnés en fonction de la forme en L de la parcelle pour s'adapter et s'intégrer aux axes existants.



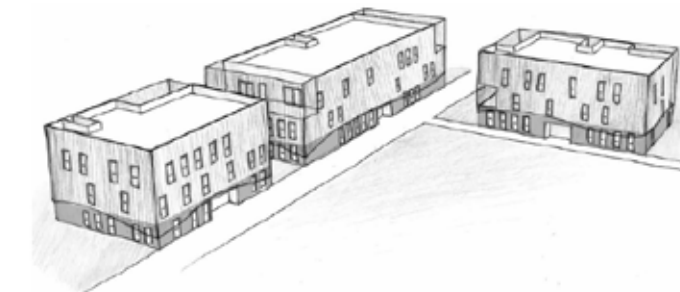
Amélioration du confort d'été en se rapprochant du principe de façade double-peau avec intégration de brises soleil qui permettront d'apporter une protection solaire aux façades.



L'application de ces brises soleil participe à la création d'une vision de loin pour créer une homogénéité et une unité à ces trois bâtiments. La forme est travaillée de manière globale pour toujours appuyer le principe d'unité. Toutes les façades fonctionnent ensemble avec un travail sur la courbe en partie basse pour créer un lien et un dynamisme général.



Derrière ces brise-soleils se développe une façade en mur rideau. La composition de la façade est régulière et rythmée par ces lames verticales.



Un socle sera réalisé en béton architectonique afin d'ancrer le bâtiment au sol.

MATÉRIAUX

FAÇADES

Pour le socle : Béton architectonique lasuré teinte gris béton naturel.

Murs rideaux : Teinte gris foncé pour les zones couvrant les nez de plancher et plenums techniques.

Pour les brises soleil : Métal thermolaqué gris perle.

Les menuiseries du RDC seront en aluminium teinte naturelle.

TOITURES

Toiture terrasse étanchée et non accessible avec une finition en gravier.

TERRASSES

Dalles sur plot

GARDE-CORPS

La façade remonte et forme le garde-corps afin de créer une unité générale du bâtiment.

LOCAUX VÉLOS

Les locaux vélos sont en métal thermolaqué teinte gris perle.

ESPACES PAYSAGERS

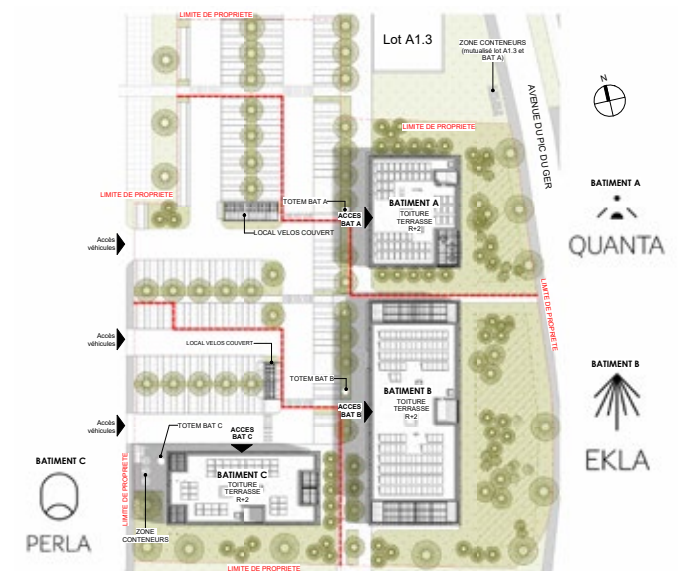
Une attention particulière est portée aux zones vertes du Centre d'Affaires AUREA. D'une part, les aménagements paysagers accompagnent les piétons empruntant les cheminements en leur offrant un cadre frais et végétalisé. D'autre part, les aires végétalisées proposent des zones calmes dans lesquelles les occupants et visiteurs pourront se reposer. Ces espaces paysagers sont pensés pour participer au bien-être et au confort de tous.

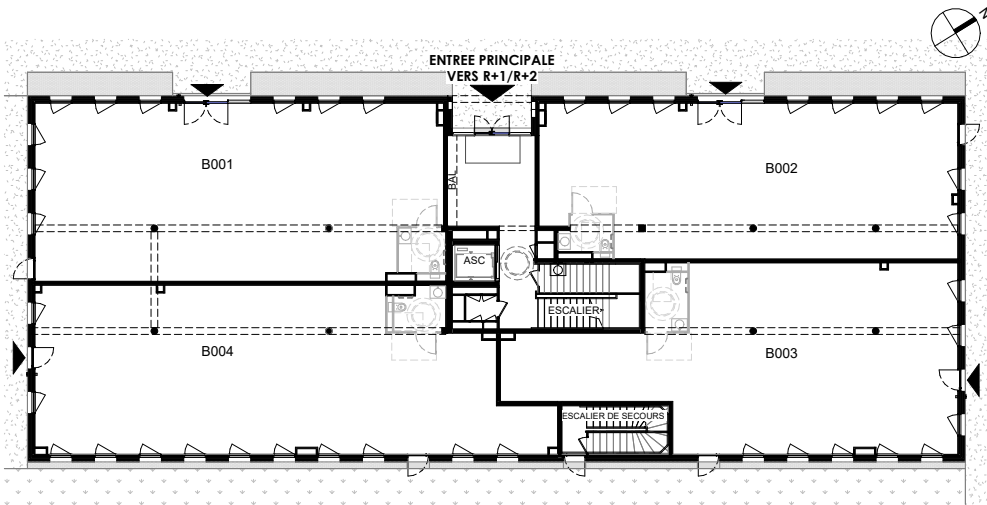
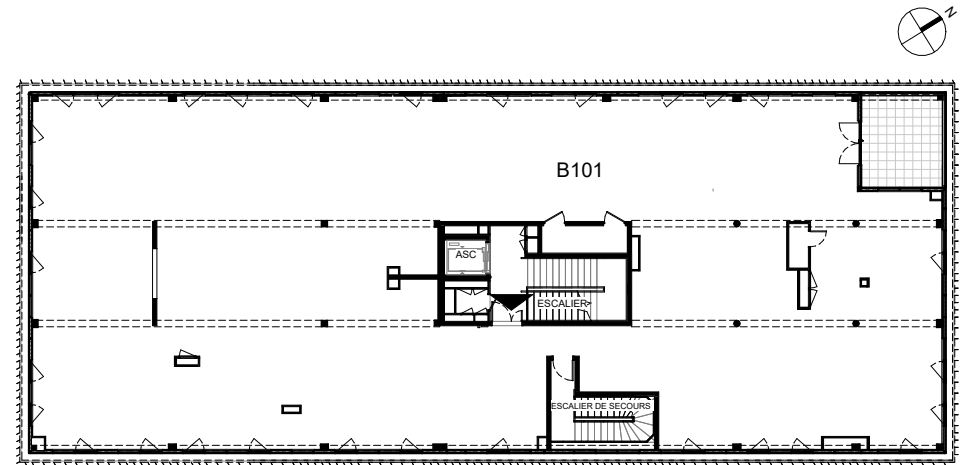
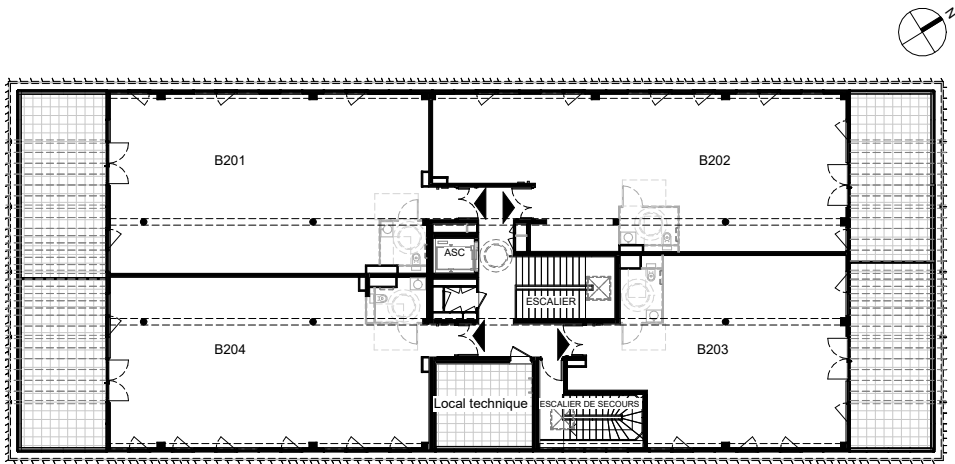
LABEL



BÂTIMENT EKLA

Ekla, plus grand bâtiment du Centre d'Affaires AUREA, et dans le prolongement de Quanta, se compose de trois plateaux d'environ 550 m² chacun. Le rez-de-chaussée de 565 m² comprend quatre plateaux modulables de 125 à 155 m², chacun avec un accès indépendant. Au premier étage, un cabinet d'orthodontie regroupera une dizaine de praticiens. Le dernier étage propose quatre plateaux modulables de 92 à 125 m², dotés chacun d'une spacieuse terrasse privative d'environ 30 m².





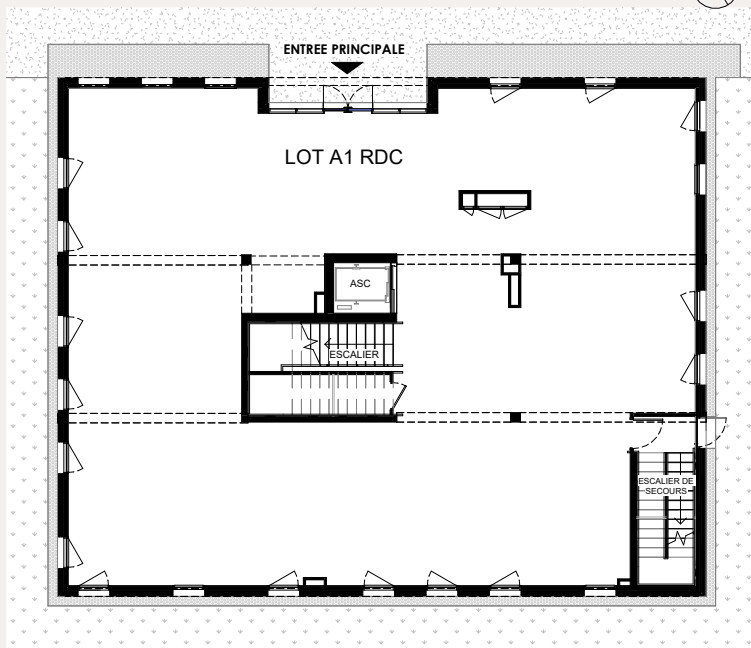
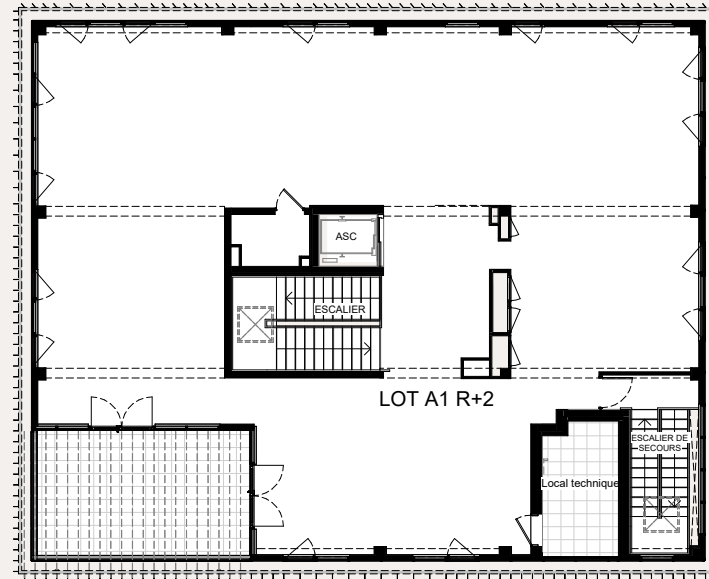
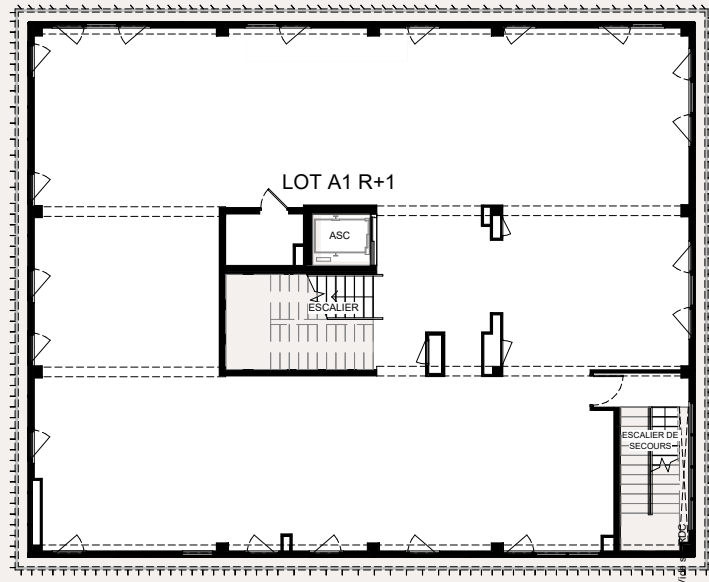


QUANTA

BÂTIMENT QUANTA

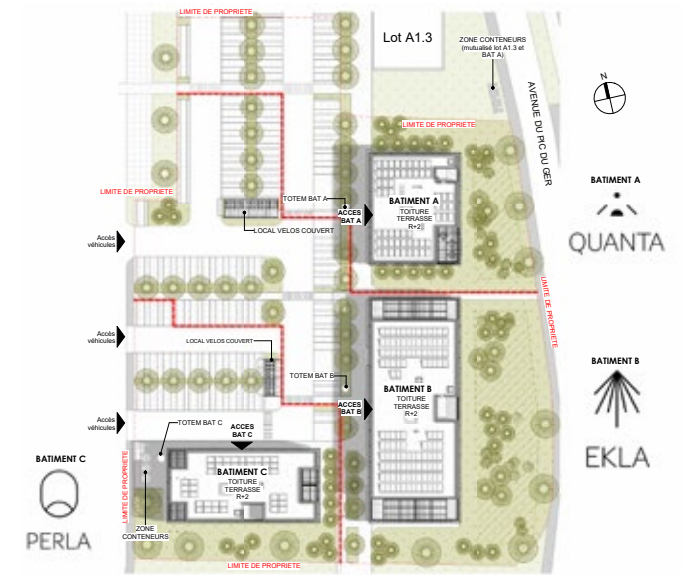
D'une surface totale de 850m² répartie sur trois niveaux, Quanta va accueillir un cabinet d'expertise comptable réputé à Toulouse. Ce nouvel espace permettra de réunir environ quarante employés, actuellement répartis sur trois sites distincts, en un lieu unique. Cette centralisation renforcera leur présence et leur implantation stratégique au sud de la métropole toulousaine. Les équipes pourront profiter d'une agréable terrasse de 25 m² orientée à l'ouest.

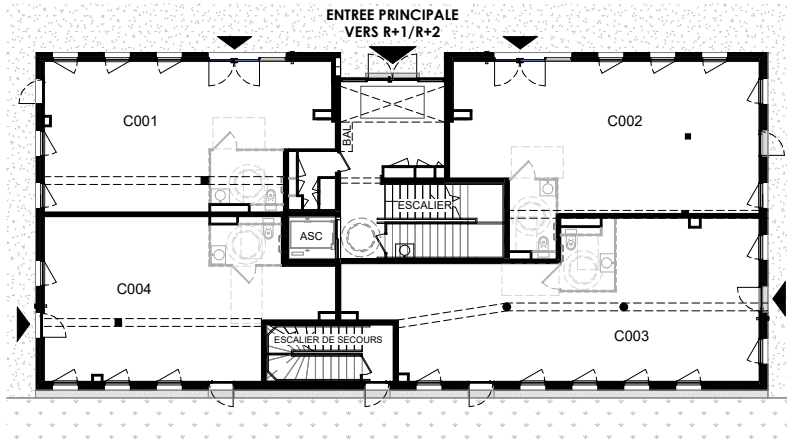
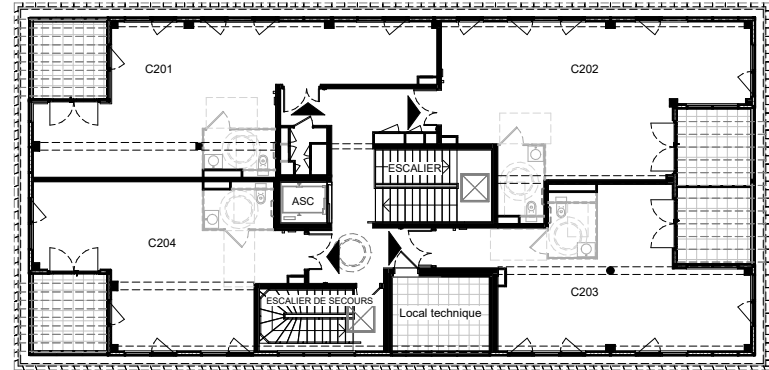
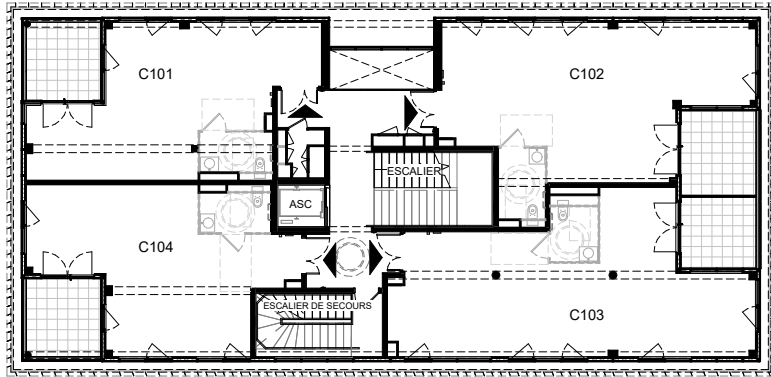




BÂTIMENT PERLA

Situé au sud du Centre d'Affaires AUREA, Perla se divise en trois plateaux d'environ 250 m² chacun. Le rez-de-chaussée comprend quatre plateaux modulables de 50 m², chacun disposant de son propre accès. Le premier et le deuxième étage offrent chacun quatre plateaux modulables à partir de 46 m², chacun équipé d'une terrasse privative de 9 m².





GROUPE SM - PRÉSENTATION

INDÉPENDANCE ET PROXIMITÉ

Le Groupe SM est une société à capitaux privés familiaux qui exerce ses activités en maintenant un haut niveau d'exigence et de maîtrise. L'atout majeur, être un interlocuteur unique pour les élus et ses clients. La taille de structure permet de prendre des décisions à l'instant T. Cette organisation permet de toujours respecter la finalité de toute opération : livrer en temps et en qualité de réalisation et satisfaction des utilisateurs

ÊTRE ACTEUR DE LA VILLE

Notre groupe dispose d'une ingénierie projet permettant d'accompagner les villes et les villages dans un développement maîtrisé tant au niveau de sa programmation que du financement d'équipements publics. Nous proposons une solution globale au service de la collectivité allant de la prospection foncière à la commercialisation en passant par le montage d'opérations avec un encadrement juridique, administratif et environnemental expérimenté. Nos réalisations témoignent notre capacité à honorer nos engagements et la confiance donnée, la satisfaction du résultat demeure notre plus belle récompense. Partenaire engagé, nous privilégions la relation de proximité, notre métier est une passion que nous partageons avec vous par des échanges libres et transparents.

LE GROUPE SM EN CHIFFRES

Plus de 40 ans d'activité et de bonne gestion ont permis au Groupe SM de conforter son assise financière. Le Groupe dispose à ce jour de 48,6 millions d'euros de fonds propres ce qui lui permet de réaliser des opérations d'aménagement et de promotion de grande envergure tout en rassurant nos créanciers sur notre capacité à honorer nos engagements.

JOUER EN ÉQUIPE POUR ATTEINDRE L'EXCELLENCE

Les dirigeants Julien, Thomas Sangalli et Laurent Maratuech codirigent les entités du Groupe SM développées dans l'aménagement et la promotion immobilière. Ils conjuguent passion, enthousiasme et dynamisme.



THOMAS SANGALLI



JULIEN SANGALLI



LAURENT MARATUECH





AUREA

CENTRE D'AFFAIRES

CONTACT COMMERCIAL

Olivia GEORGES

Responsable Commerciale Promotion

olivia@groupe-sm.com

04 68 65 85 85

06 79 12 81 09

IMAGINEZ, DESSINEZ ET CONCRÉTISEZ VOTRE VILLE DE DEMAIN
AVEC L'ACCOMPAGNEMENT DU GROUPE SM



GROUPE SM

26 Rue Aristide Boucicaut 11000 Narbonne

www.groupe-sm.com

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 au Groupe SM, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire ou de la réalisation des travaux. GROUPE SM - Zac Bonne Source 26 Rue Aristide Boucicaut 11000 Narbonne - Capital social : 3 000 000 €, Numéro d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés RCS Narbonne – SIRET : 324 355 478 00045. Imprimé en juin 2024 par Imprimerie Le Trèfle – Illustrateurs : Letellier Architectes . Crédits photos : LE MURETAIN AGGLO. Toutes reproductions interdites. Conception et réalisation ATELIER M Conseil 06/2024.