



CADENCE



**TOULOUSE,
MÉTROPOLE PRODUCTIVE
ET INSPIRANTE :
VIVEZ AU FUTUR DÈS
MAINTENANT !**

nuances

x

CADENCE

LOCALISATION

TOULOUSE, DÉCIDÉMENT BIEN CONNECTÉE AU MONDE QUI VIENT

Ville agréable à vivre et dynamique, la 4^{ème} ville de France est un fer de lance industriel et académique majeur en Europe.

La capitale de l'Occitanie profite d'un cadre de vie exceptionnel, en bord de Garonne.

Et ce n'est pas son seul atout ! Toulouse est aussi une **technopole d'envergure européenne** grâce à ses filières **aéronautique et spatiale**, son secteur **biotech-santé** et son **pôle digital**.



1,4 MILLION

HABITANTS

SUR TOULOUSE MÉTROPOLE



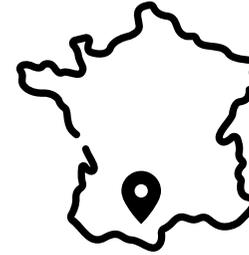
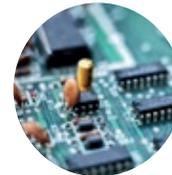
120 MILLE

ÉTUDIANTS



997 HECTARES

D'ESPACES VERTS



N°1

DANS LES DOMAINES DE

**AÉRONAUTIQUE,
SPATIAL, SANTÉ
SYSTÈMES
ÉLECTRONIQUES
EMBARQUÉS**

**2^{ÈME} VILLE
UNIVERSITAIRE**

**3^{ÈME} VILLE
TOURISTIQUE DE
FRANCE**

**4^{ÈME} VILLE
DE FRANCE**

La métropole du Sud-Ouest est également bien connue pour son écosystème académique. Forte de ses **120 000 étudiants**, la Ville rose compte aussi plus de **7 000 chercheurs**, avec des laboratoires publics et Centre de recherche & développement de haut niveau.

LOCALISATION

UN EMPLACEMENT PROPICE À LA PERFORMANCE

Situé au sud-ouest toulousain, au cœur du village urbain Nuances, les bureaux Cadence offrent une situation idéale pour installer une activité professionnelle.

Localisé entre les quartiers Basso Cambo et Bellefontaine, le secteur connaît aujourd'hui une évolution certaine. Sous l'effet d'une dynamique urbaine inédite et de l'essor de nouvelles zones mixtes, le quartier participe à l'attractivité du Sud-Ouest Toulousain. A deux pas de la Zac de Basso Cambo, le programme bénéficie d'une situation privilégiée et d'une attractivité sans égal.

Parce que le temps c'est de l'argent, le quartier est accessible rapidement quel que soit le chemin. Bien desservi au niveau routier et situé non loin du métro, il met l'accent sur la proximité.

CADENCE



ACCESSIBILITÉ

CADRE DE VIE

✈ TOULOUSE - BLAGNAC

CAPITOLE

GRAMONT

CAPITOLE

ARÈNES

ROCADE OUEST

↗ La Cépière

ROCADE EST

BASSO CAMBO

ROCADE

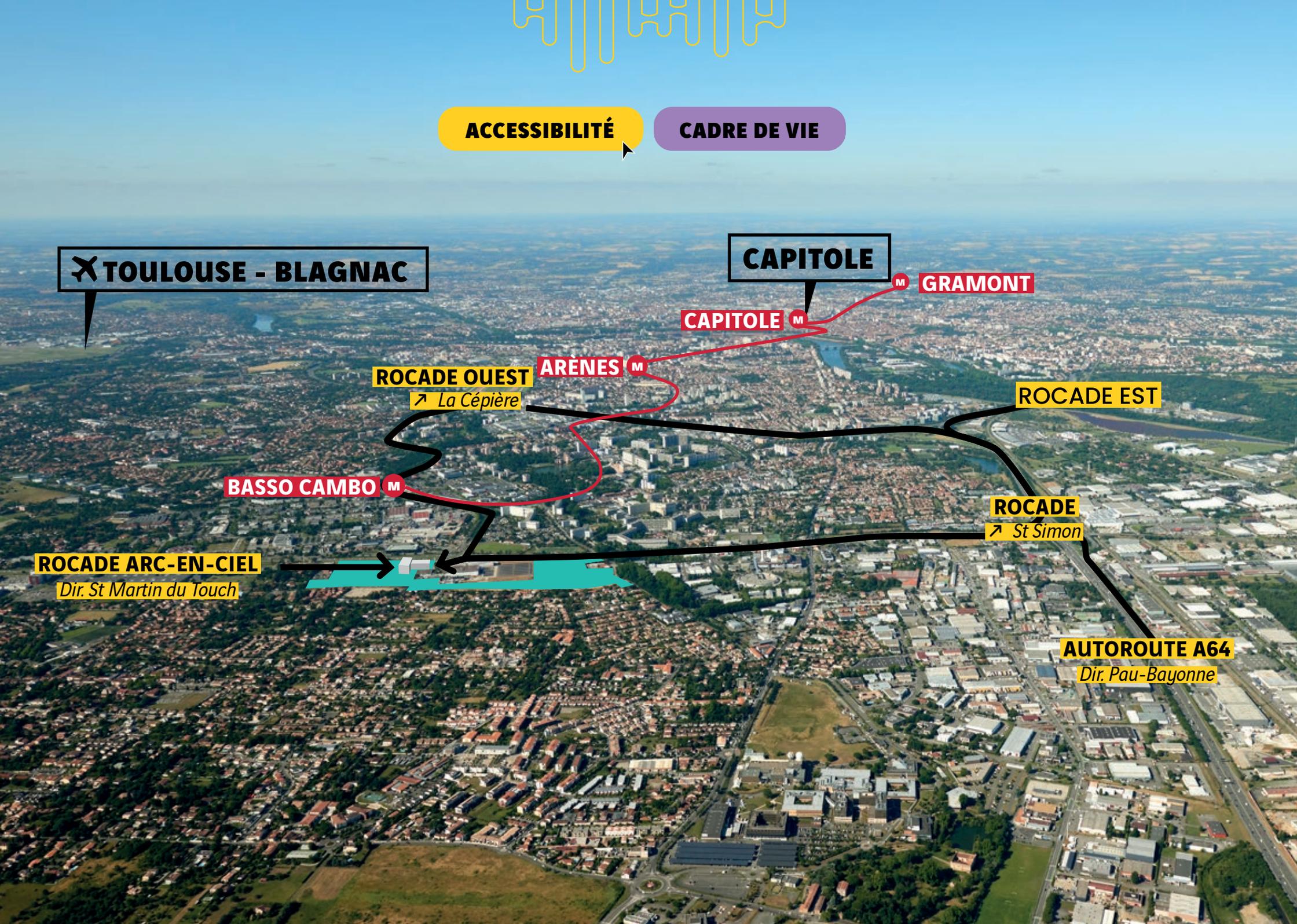
↗ St Simon

ROCADE ARC-EN-CIEL

Dir. St Martin du Touch

AUTOROUTE A64

Dir. Pau-Bayonne



ACCESSIBILITÉ

CADRE DE VIE

✈ TOULOUSE - BLAGNAC

CAPITOLE

HYPERMARCHÉ

SUPERMARCHÉ

CRÈCHE

CRÈCHE

CRÈCHE

RESTAURANT

BOULANGERIE RESTAURANT

CRÈCHE

LAPOSTE

RESTAURANT

SUPERMARCHÉ

BOULANGERIE

RESTAURANT





AU CŒUR DU BUSINESS

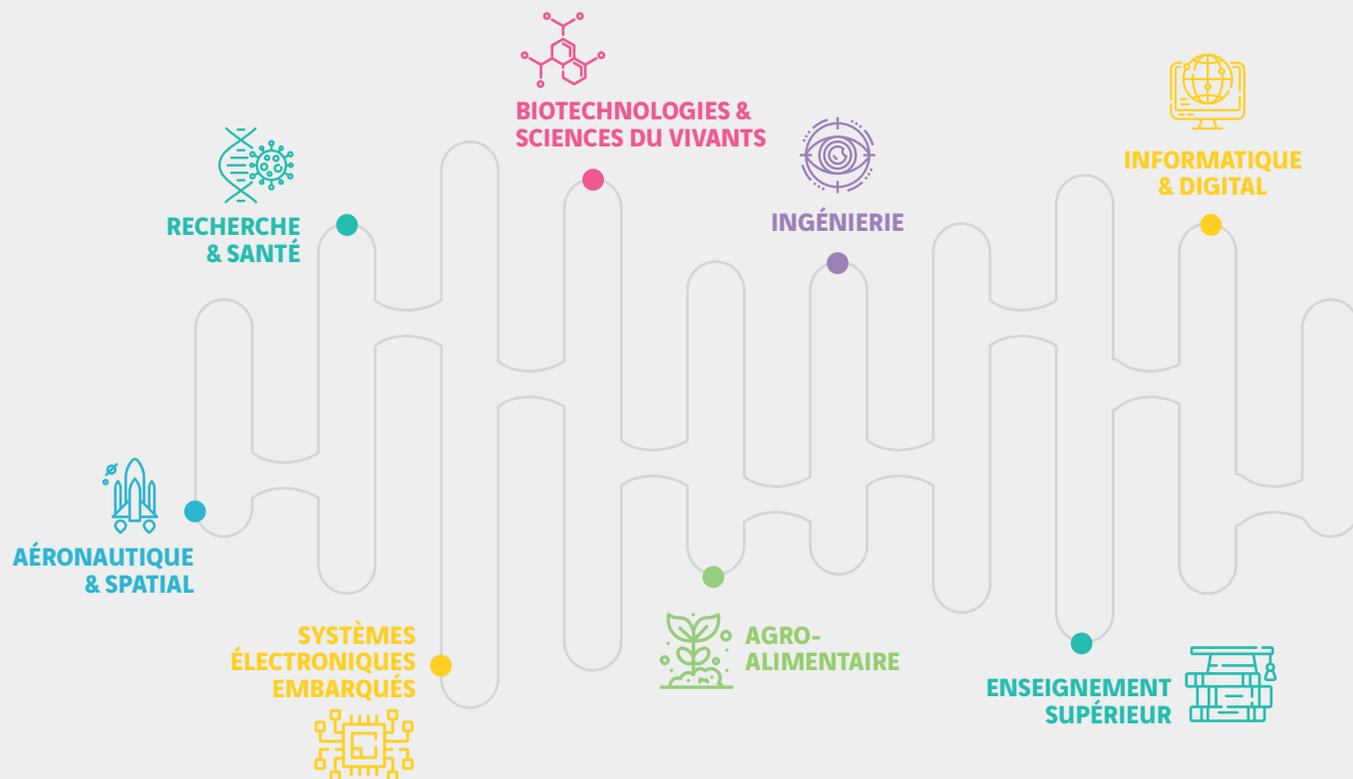


**BASSO CAMBO
LE BERCEAU
DU BUSINESS QUALIFIÉ**

AU CŒUR DU BUSINESS

TOULOUSE, UN PÔLE ÉCONOMIQUE INCONTOURNABLE

La métropole, capitale de la French Tech, sait mettre toutes les chances de son côté pour attirer les entreprises. Elle compte plusieurs secteurs d'activités de top niveau qui favorisent son dynamisme et son rayonnement.



Avec 85 000 salariés, le **pôle aéronautique/spatial** - situé à l'Ouest et au Sud de l'agglomération - est le plus gros secteur d'activité. Toulouse compte aussi un important pôle **science du vivant/santé** sur l'Oncopole, un secteur **digital** très dynamique et une activité tertiaire porteuse.

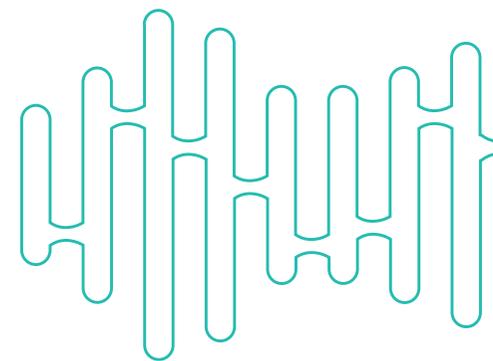


AU CŒUR DU BUSINESS

BASSO CAMBO, L'ÉCONOMIE DE DEMAIN S'ÉCRIT ICI !

**Spécialisée dans les services experts et
l'ingénierie, la zone compte plusieurs
groupes industriels leaders.**

Plus grande ZAC toulousaine, **Basso Cambo** accueille de grands groupes d'ingénierie (Capgemini), du spatial (Thales), de la mobilité (Continental), des données (Meteo France) et du digital (SFR). Sa dynamique de service et son excellente situation en font un lieu prisé.



THALES

vitesco
TECHNOLOGIES



Capgemini

Continental

GLS

NXP



AU CŒUR DU BUSINESS

✈ TOULOUSE - BLAGNAC

CAPITOLE

SFR BUSINESS

AMAZON

PIERRE FABRE

VITESCO

ENGIE INEO

TISSEO

ONCOPOLE

CAPGEMINI

MÉTÉO FRANCE

SII

CONTINENTAL

SPHÉREA

THALES

SIEMENS
MOBILITY

nuances

x

CADENCE

NXP

TRESCAL

HEMERIA

THALES

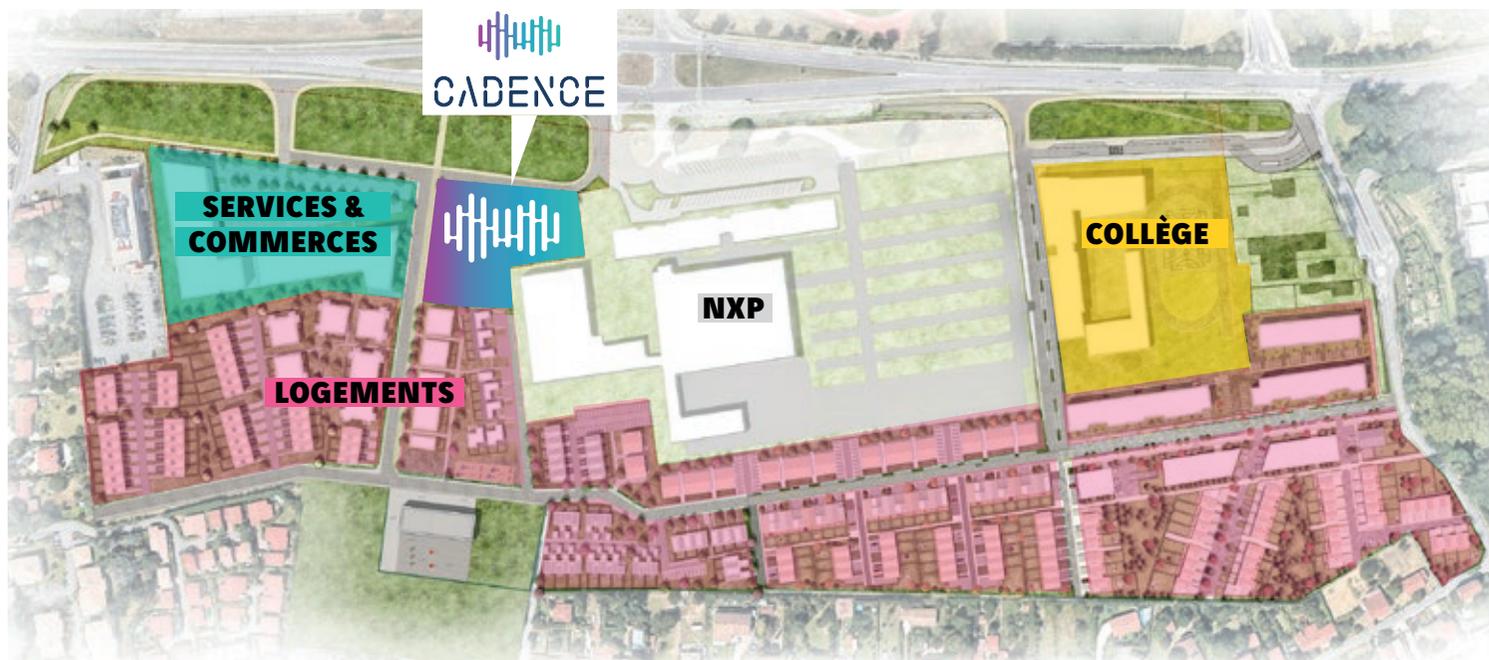
ALIENA SPACE

PROGRAMME

NUANCES : LA RÉUSSITE DE LA MIXITÉ D'USAGE

Sur une partie de l'ancien site NXP Semi-Conductors, l'opération d'aménagement NUANCES mêlant résidentiel, tertiaire et commerces se développe.

Depuis l'avenue Eisenhower, l'immeuble de bureau Cadence prolonge le nouveau pôle de commerces du quartier. L'ensemble s'intègre naturellement aux entreprises déjà présentes sur cet axe, et propose un accès facile à tous les usagers



nuances

EN CHIFFRES

13 000 m²
DE TERTIAIRE

3 000 m²
DE SERVICES & COMMERCES

550 LOGEMENTS
RÉPARTIS SUR 7 ÎLOTS

10 000 m²
DE COLLÈGE

2 AIRES
DE JEUX



**CADENCE
POUR UNE HARMONIE
CONTEMPORAINE
ET DURABLE**

PROGRAMME

DESIGN & DURABLE... TOUT UN PROGRAMME

**4 900 M² DE BUREAUX
SUR 4 NIVEAUX**

1 BÂTIMENT EN R+3

1 BÂTIMENT EN R+4

ESPACES DE CONVIVIALITÉ

TERRASSES & LOGGIAS EXTÉRIEURES

167 PLACES DE PARKING

Certification visée

BREEAM[®]
Excellent

Livraison prévisionnelle : 16 mois après accord

PROGRAMME

MOT DE L'ARCHITECTE



Le bâtiment de bureaux du lot B se veut rationnel, sa volumétrie simple est dynamique et vient marquer d'une manière forte l'entrée du nouveau quartier Nuances.

L'emploi du béton préfabriqué a été choisi pour sa qualité et sa pérennité. Les menuiseries en aluminium sont de teinte naturelle. Leur trame s'intercale avec les éléments préfabriqués du béton et apporte à l'ensemble un jeu subtil.

Les halls traversant du RDC créent la transition entre les voies publiques et l'espace vert en cœur d'îlot. Dans les étages, des terrasses s'offrent aux usagers avec une vue sur le cœur d'îlot.

L'immeuble de bureaux du lot B se veut épuré et intemporel.

Pierre-Louis Taillandier





PROGRAMME

LE CHOIX D'UN AGENCEMENT PAYSAGER ÉQUILIBRÉ

Avec 20 % de surfaces végétalisées et sa trame paysagère soignée, Cadence propose un écrin de verdure agréable.

Les arbres à haute tige plantés en bordure créent un ombrage et isolent les 2 bâtiments du voisinage. L'espace de pleine terre atteint 1100 m², formé par des bandes gazonnées plantées d'arbustes et des pavés enherbés, conformes à la trame paysagère du quartier.



**BAT A
R+4**

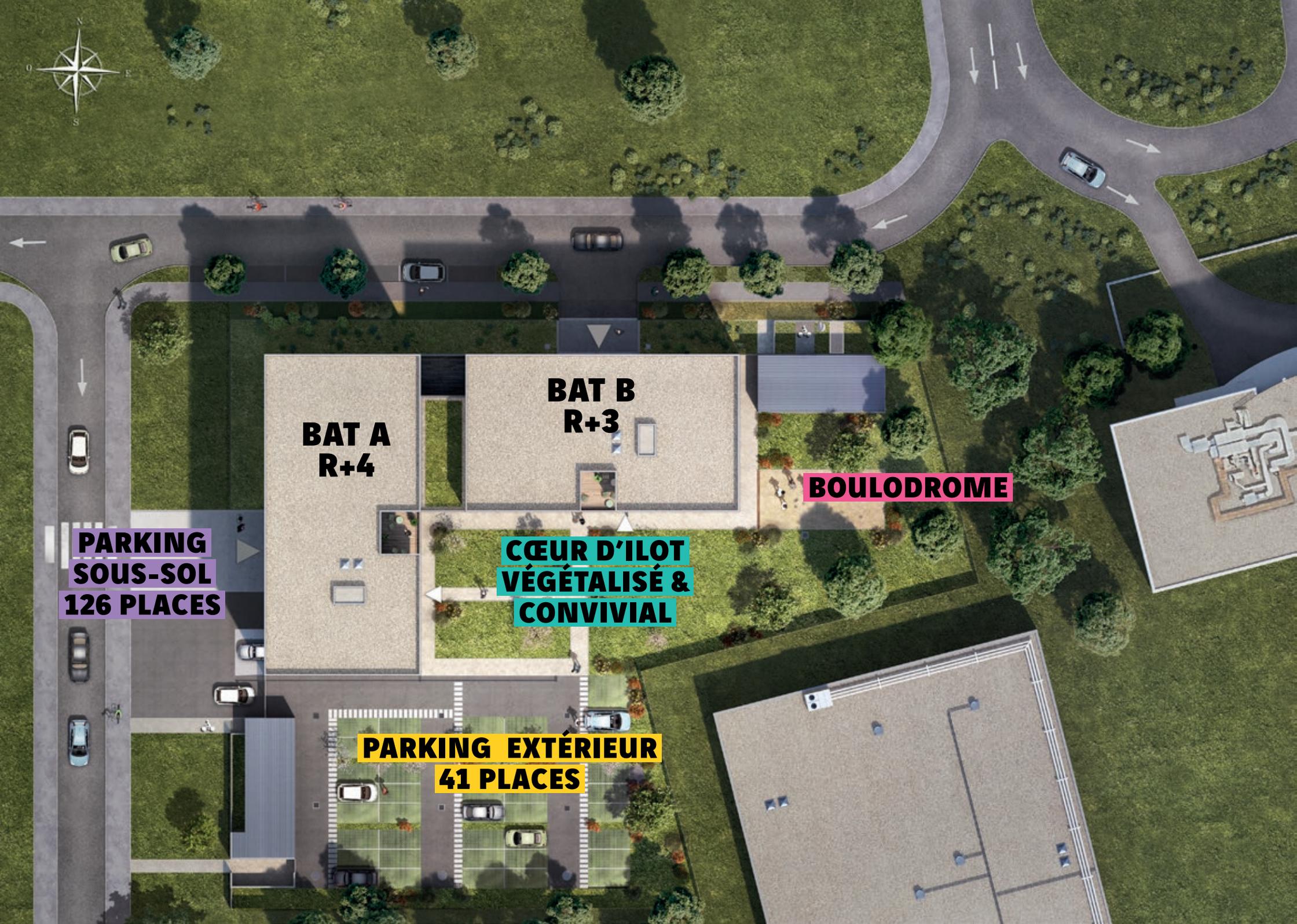
**BAT B
R+3**

BOULODROME

**PARKING
SOUS-SOL
126 PLACES**

**CŒUR D'ÎLOT
VÉGÉTALISÉ &
CONVIVAL**

**PARKING EXTÉRIEUR
41 PLACES**





**FACILITÉ D'USAGE ET
BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN**

FONCTIONNALITÉ & CONFORT

L'AGRÉMENT AU QUOTIDIEN, UN CHOIX FORT

La fonctionnalité guide toute l'organisation de l'espace intérieur de Cadence, pour s'y sentir bien et favoriser l'échange.

Avec ses halls vitrés et ses larges baies vitrées baignant l'espace de lumière naturelle, ses larges couloirs et ses finitions intérieures sobres, Cadence a fait le choix du bien-être. Loggias et larges terrasses permettent aussi à chacun de profiter de l'extérieur, à chaque étage.



FONCTIONNALITÉ & CONFORT

DES ESPACES DE VIE POUR ALLER PLUS LOIN

Parce que l'ambiance de travail est un levier de performance majeur, les espaces de vie ont été soignés pour que les occupants se l'approprient.

S'adapter au mode de vie actuel : c'est avec cet esprit qu'ont été conçus les espaces de détente.



BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUES



PARC À VÉLOS



TERRAIN DE PÉTANQUE



TISANERIE



DOUCHES & VESTIAIRES



FONCTIONNALITÉ & CONFORT

DES PRESTATIONS SOIGNÉES POUR UN CADRE DE QUALITÉ

PLATEAUX LIVRÉS
AMÉNAGÉS
NON CLOISONNÉS

GTB INTERCONNECTÉE

HAUTEUR LIBRE BUREAU :
2.70 M

TRAME 18 M.
1.35 M EN FAÇADE

ECLAIRAGE LED DÉTECTEUR
DE PRÉSENCE

SITE CLÔTURÉ

ERP 5ÈME CATÉGORIE
TYPE W (RDC)

CERTIFICATION VISÉE :
BREEAM EXCELLENT

DOUCHES ET VESTIAIRES
EN REZ-DE-CHAUSSÉE

TERRASSES ET LOGGIAS
ACCESSIBLES ET PRIVATIVES

PAC VRV IV 3 TUBES

5 BORNES DE RECHARGE
ÉLECTRIQUES

FLEXIBILITÉ

EXPLOREZ LA FLEXIBILITÉ GRÂCE À L'ÉTENDUE DES OPTIONS DE CADENCE

Chaque entreprise peut configurer, faire évoluer et différencier ses espaces, selon ses enjeux et habitudes de travail.

Parce que la flexibilité des espaces de travail est indispensable de nos jours, Cadence propose ce qui se fait de mieux. Chaque étage peut être adapté et personnalisé, soit en exclusif soit en mono-utilisateur ou multi-locataire

**LIBRE D'ENTREPRENDRE,
MODULEZ COMME
VOUS LE SOUHAITEZ
GRÂCE À CADENCE !**



FLEXIBILITÉ

VOTRE ENTREPRISE, VOS SURFACES

À la fois **rationnels** et **modulables**, les plateaux proposent une réponse adaptée aux enjeux d'organisation de chaque société. Toutes les solutions d'aménagements peuvent s'envisager : **tables collaboratives, mobilier haut, salon, zones d'échanges informelles, bureaux indépendants...**

TOTAL SUB
4 868 m²

EFFECTIF
490 personnes

	BÂTIMENT A	BÂTIMENT B	TOTAL PAR PLATEAU
R+4	580 m²	-	580 m²
R+3	581 m²	461 m²	1 042 m²
R+2	583 m²	533 m²	1 116 m²
R+1	579 m²	531 m²	1 110 m²
RDC	464 m²	591 m²	1 055 m²
TOTAL SUB	2 787 m²	2 116 m²	4 903 m²

PARKING SOUS-SOL 126 places

PARKING EXTÉRIEUR 41 places

FLEXIBILITÉ

VOS BESOINS, VOS AMÉNAGEMENTS

**POSSIBILITÉ
D'AMÉNAGEMENT RDC**



FLEXIBILITÉ

VOS BESOINS, VOS AMÉNAGEMENTS

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT VERSION MONO-UTILISATEUR



FLEXIBILITÉ

VOS BESOINS, VOS AMÉNAGEMENTS

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT VERSION BUREAUX CLOISONNÉS MULTI-LOCATAIRE





VINCI Immobilier, filiale du **groupe VINCI**, est un des principaux acteurs de la promotion immobilière en France. Implanté sur tout le territoire, VINCI Immobilier est présent sur les deux grands secteurs du marché: **l'immobilier résidentiel** (logements et résidences gérées) et **l'immobilier d'entreprise** (bureaux, hôtels, commerces), s'adressant ainsi aux **investisseurs institutionnels** et aux **particuliers**.

Grâce à son offre multi-produits et son expertise dans la réalisation de **grands projets complexes**, VINCI Immobilier accompagne les **collectivités locales** pour la réalisation de leurs **opérations d'aménagement** et participe ainsi au **développement des zones urbaines**.

À travers ses filiales **OVELIA**, **STUDENT FACTORY** et **BIKUBE**, VINCI Immobilier exploite et gère des **résidences seniors** et **étudiantes** ainsi que des **résidences de coliving**.

VINCI Immobilier apporte également à ses clients son expertise en matière de **conseil** et de **gestion d'immeubles** à travers son pôle «services».





DES BUREAUX À VIVRE

Nos équipes vous accompagnent sur tous vos projets de réalisation d'immeubles neufs et de restructuration de bâtiments existants, sur tous types de surfaces. Forts de notre expertise unique, nous réalisons l'intégralité de vos projets – depuis le montage jusqu'à la livraison, en passant par le montage financier si besoin - et vous guidons dans votre stratégie immobilière.

Créer des bâtiments pérennes, c'est apporter le maximum de services et d'usages à chaque mètre carré, au service de toutes les parties prenantes du projet. C'est pourquoi, plus que des bureaux, nous créons des espaces de vie, en phase avec vos attentes et celles des utilisateurs.



NOS ATOUTS

UN ACCOMPAGNEMENT DE A À Z : la diversité des savoir-faire de nos équipes nous permet de vous accompagner sur tous types de montage (VEFA, CPI, MOD, AMO et Valorisation de Patrimoine).

UNE FLEXIBILITÉ FORTE : nos projets anticipent l'évolution des modes de travail et offrent de nouvelles solutions en termes de mutualisation et de flexibilité.

UNE ENVERGURE NATIONALE ET UN ANCRAGE LOCAL : grâce à une quinzaine d'implantations en région et une connaissance fine des particularités locales, nous réalisons nos opérations de bureaux sur l'ensemble du territoire.

UNE EXIGENCE DE QUALITÉ PERMANENTE : notre expérience, la cohérence de nos choix et notre approche sur-mesure garantissent la pertinence de nos projets et la performance de nos réalisations.



LA DÉMARCHE OPENWORK

*est centrée à la fois sur le bien-être de l'utilisateur
et la performance du bâtiment.*

*En agissant sur ces deux piliers, elle assure une augmentation
pérenne de la valeur d'un bien immobilier.*



LE BIEN-ÊTRE POUR AMÉLIORER LA PRODUCTIVITÉ

Promouvoir des bureaux soucieux du bien-être de l'utilisateur et du respect de l'environnement, c'est la meilleure façon d'atteindre un haut niveau de productivité, qui profite aux performances des entreprises.

LA FLEXIBILITÉ AU COEUR DE LA PERFORMANCE IMMOBILIÈRE

VINCI Immobilier s'appuie sur son expérience pour innover et élaborer des projets qui anticipent l'évolution des modes de collaboration et qui offrent également de nouvelles solutions en termes de mutualisation et de flexibilité.