



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<sup>ème</sup> 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



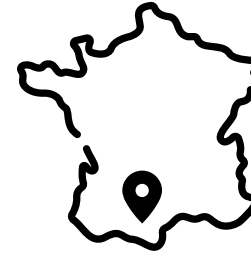
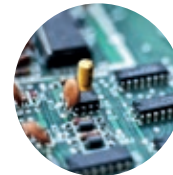
**120 MILLE**

**ÉTUDIANTS**



**997 HECTARES**

**D'ESPACES VERTS**



**N°1**

**DANS LES DOMAINES DE**

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

**2<sup>ÈME</sup> VILLE  
UNIVERSITAIRE**

**3<sup>ÈME</sup> VILLE  
TOURISTIQUE DE  
FRANCE**

**4<sup>ÈME</sup> 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

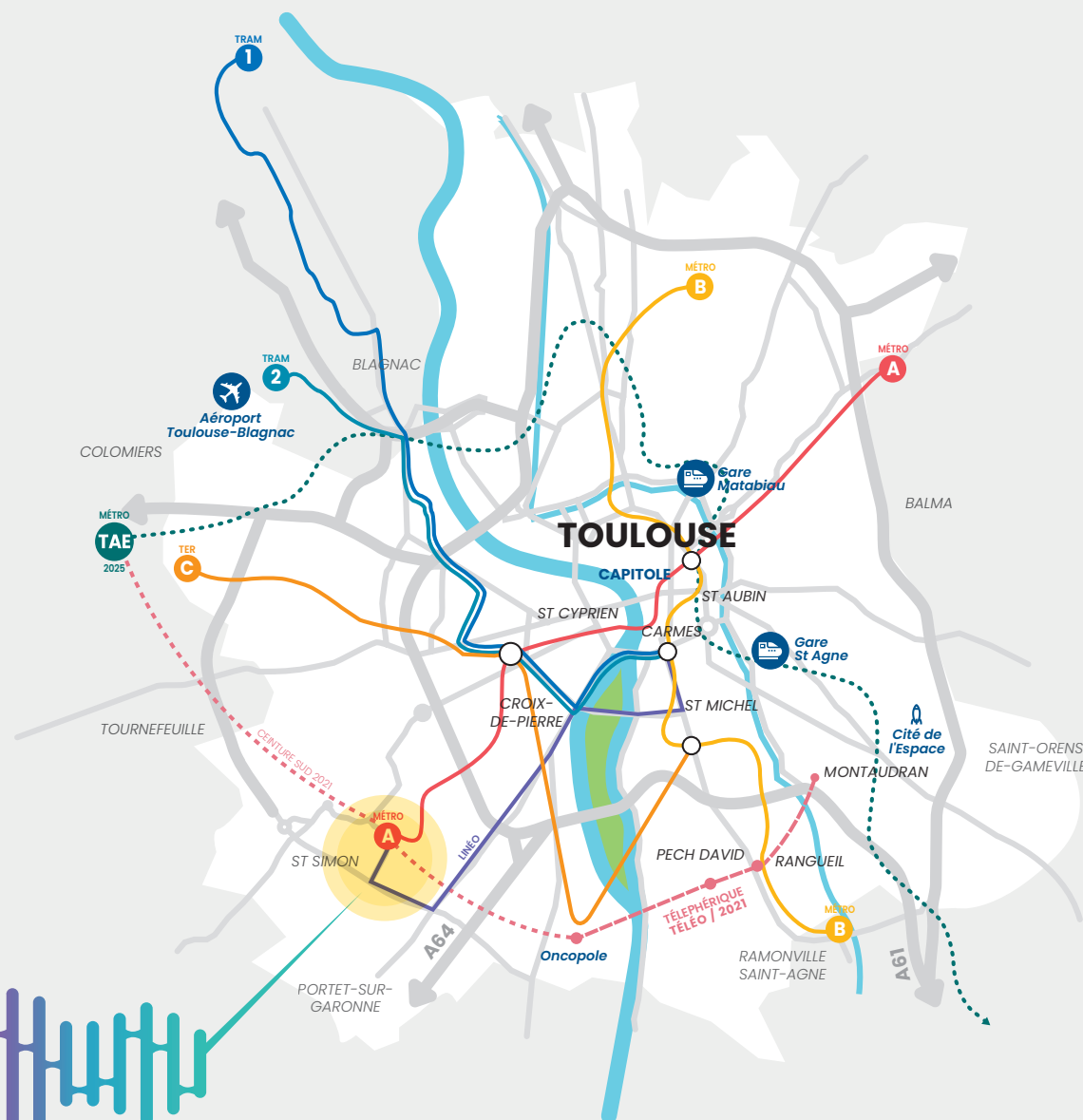
# UN EMPLACEMENT PROPICE À LA PERFORMANCE

**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**

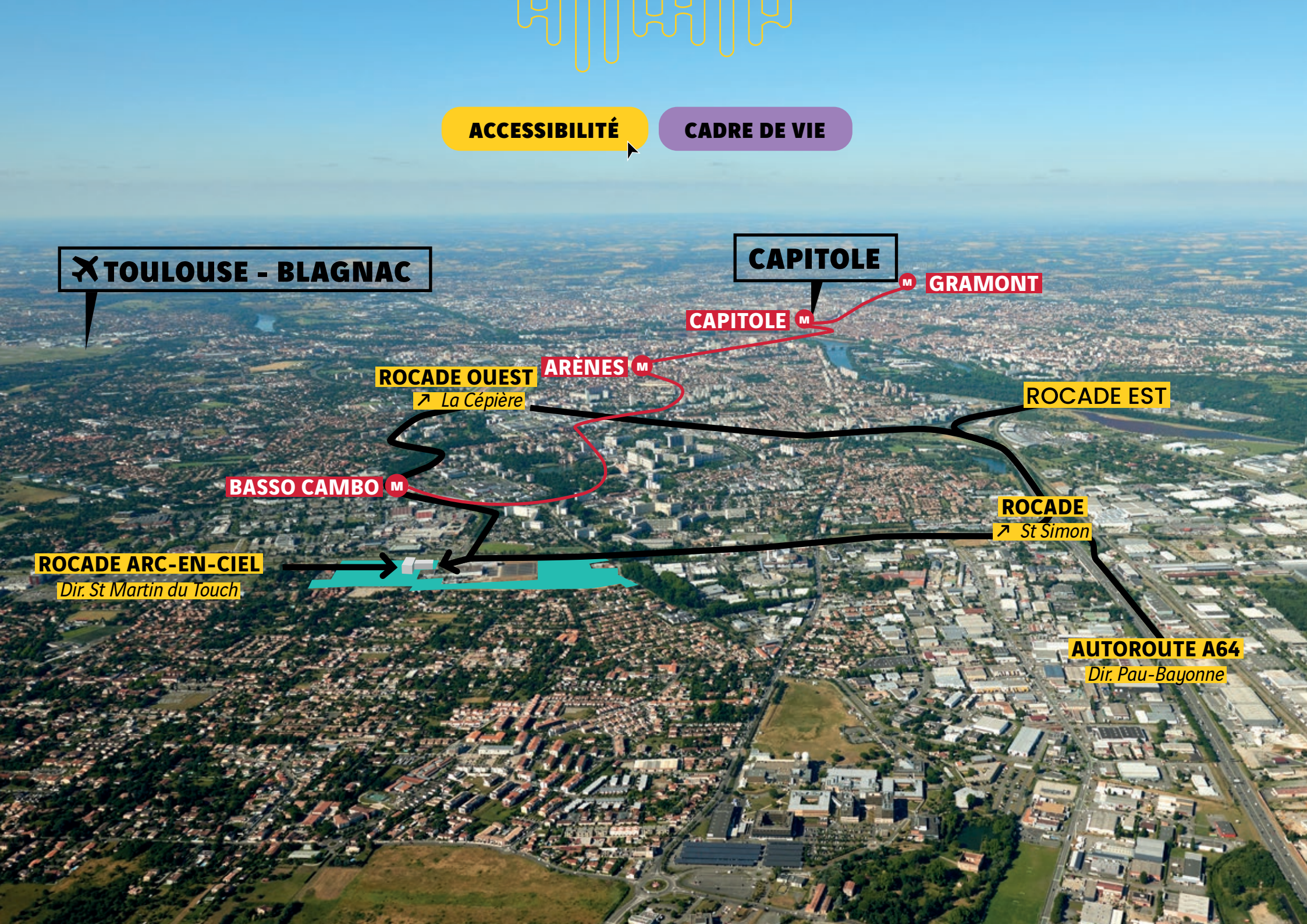
*↗ St Simon*

**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**

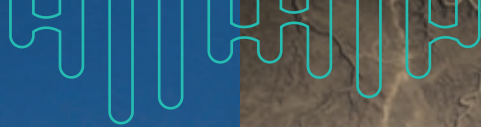
**RESTAURANT**

**SUPERMARCHÉ**

**BOULANGERIE**

**RESTAURANT**





**AU CŒUR DU BUSINESS**

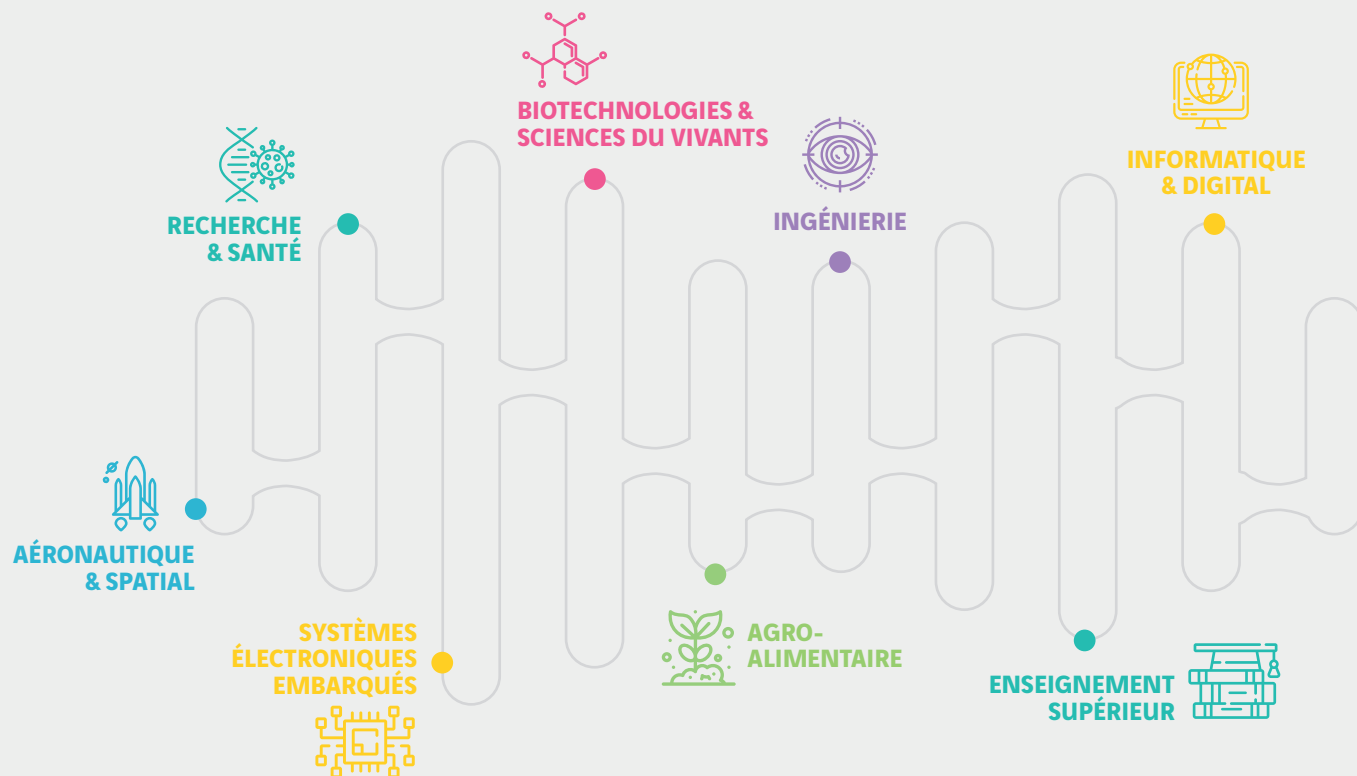


**BASSO CAMBO  
LE BERCEAU  
DU BUSINESS QUALIFIÉ**

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.



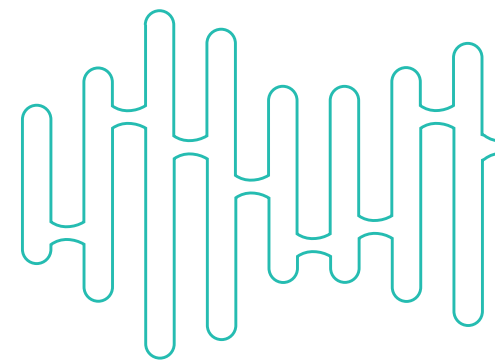


**AU CŒUR DU BUSINESS**

## **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

CAPGEMINI

MÉTÉO FRANCE

ONCOPOLE

SII

CONTINENTAL

SPHÉREA

THALES

SIEMENS  
MOBILITY

nuances

x

CADENCE

NXP

TRESCAL

HEMERIA

THALES

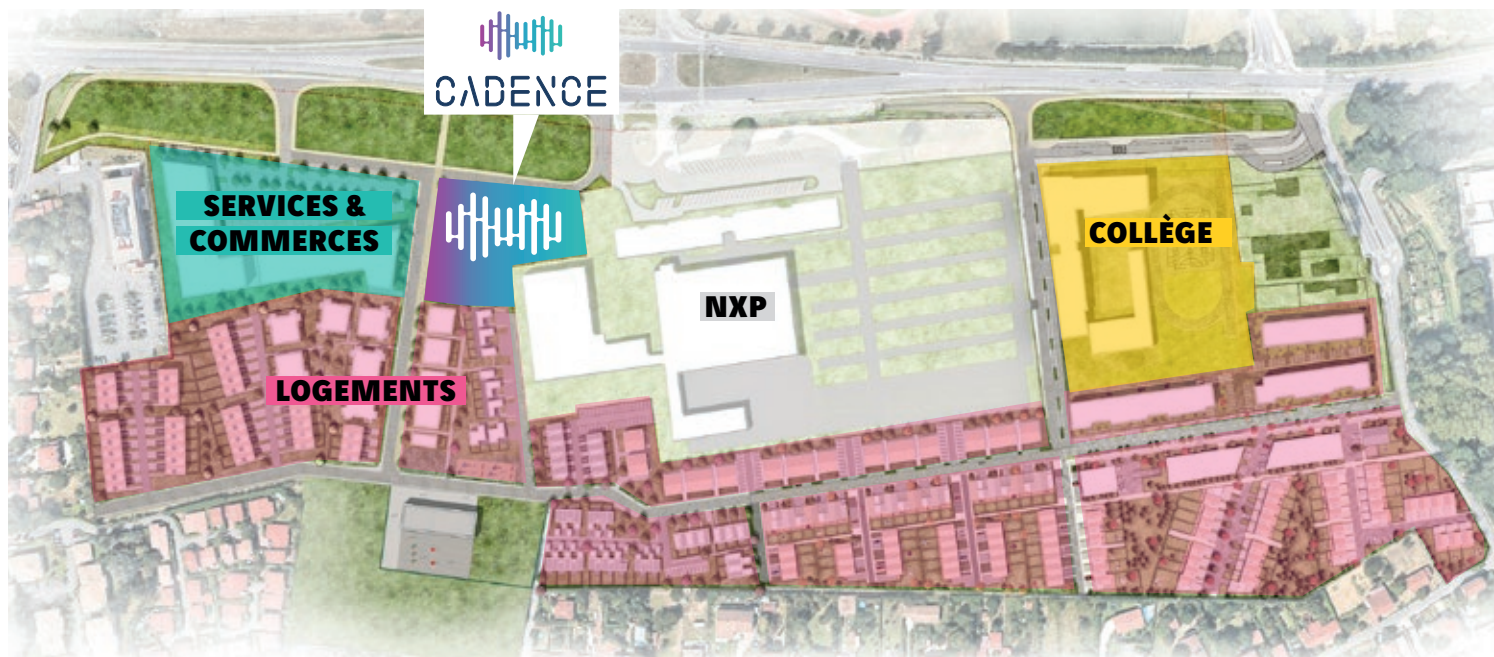
ALIENA SPACE

## 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 m<sup>2</sup>**  
DE TERTIAIRE

**3 000 m<sup>2</sup>**  
DE SERVICES & COMMERCES

**550 LOGEMENTS**  
RÉPARTIS SUR 7 ÎLOTS

**10 000 m<sup>2</sup>**  
DE COLLÈGE

**2 AIRES**  
DE JEUX



**CADENCE  
POUR UNE HARMONIE  
CONTEMPORAINE  
ET DURABLE**

## **PROGRAMME**

# **DESIGN & DURABLE... TOUT UN PROGRAMME**

**4 900 M<sup>2</sup> 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<sup>®</sup>**  
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 m<sup>2</sup>, formé par des bandes gazonnées plantées d'arbustes et des pavés enherbés, conformes à la trame paysagère du quartier.



**BAT A  
R+4**

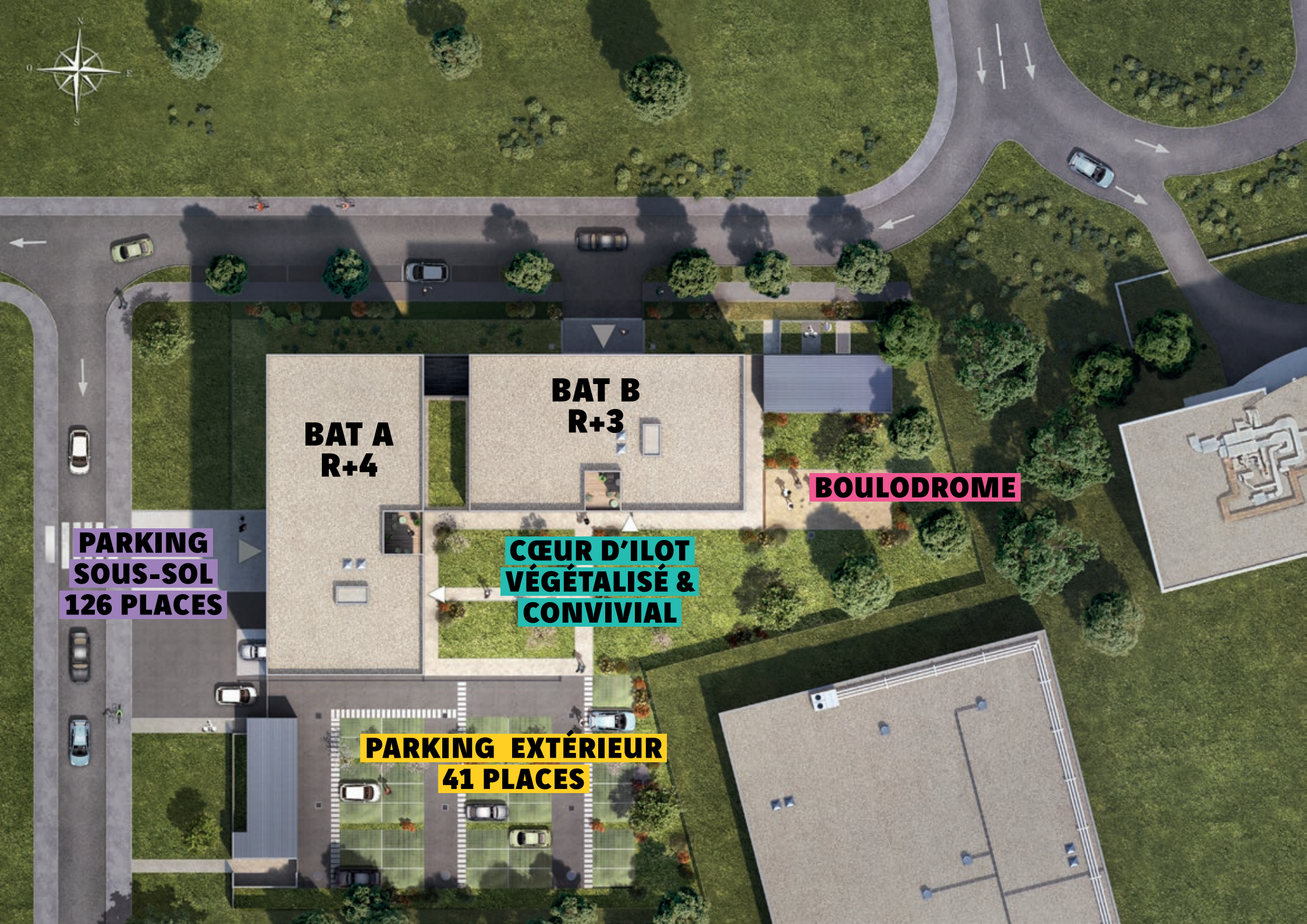
**BAT B  
R+3**

**BOULODROME**

**PARKING  
SOUS-SOL  
126 PLACES**

**CŒUR D'ILOT  
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 m<sup>2</sup>**

**EFFECTIF**  
**490 personnes**

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

**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.