

Le nouveau quartier tendance-nature de Toulouse

pour vivre heureux en ville



**À TOULOUSE - MALEPÈRE**  
188 FAUBOURG





## TOULOUSE

# L'ÉNERGIE D'UNE VILLE EN MOUVEMENT

# L'ATTRACTIVITÉ D'UNE MÉTROPOLE RAYONNANTE

Fondée il y a 2 000 ans, Toulouse affiche avec fierté ses origines gallo-romaines, cathares et bien d'autres. Du Capitole aux Jacobins, de la place Saint-Georges à la place Wilson, la ville multiplie les charmes et les références historiques. Toulouse se love dans l'écrin sublime de la Garonne lui conférant des airs florentins. Mais la ville rose sait aussi vivre avec son temps comme en attestent ses nouveaux aménagements urbains et ses quartiers dernière génération répondant aux enjeux de la ville de demain.



Le cœur historique de Toulouse accessible en métro ou en voiture à 10 min\*



La Cité de l'Espace, vitrine des ambitions technologiques de Toulouse

### Attirante, ambitieuse, innovante, toujours tournée vers l'avenir

- Référence mondiale dans les domaines aéronautique et spatial, Toulouse se renouvelle en investissant dans l'économie du futur avec ses laboratoires de recherche de pointe dans la santé, les biotechnologies, les nanotechnologies...
- Toulouse se modernise autour des nouvelles ramblas Allées Jean Jaurès, sa gare où les projets Grand Matabiau-quais d'Oc et de la Tour Occitanie deviendront le cœur de l'économie toulousaine.
- Ses transports se métamorphosent avec une 3<sup>e</sup> ligne de métro dès 2025\* reliant les grands pôles d'emploi du territoire du nord-ouest au sud-est, un périphérique fluidifiant la circulation, un téléphérique urbain de l'Oncopole à l'université Paul Sabatier.

### Capitale de Région, capitale de l'art de vivre

- Toulouse, 4<sup>e</sup> ville la plus peuplée de France\*, offre une qualité de vie à la fois culturelle, sportive au 1<sup>er</sup> rang français\* en matière d'équipements, festive et toujours ensoleillée.
- 3<sup>e</sup> ville où les Français aimeraient le plus travailler\*, Toulouse s'érige au 1<sup>er</sup> rang\* du nombre d'arrivées d'actifs et constitue un modèle de réussite urbaine, économique.
- La nature tient une place prépondérante avec les berges de Garonne, le canal du Midi, 6 bases de loisirs couvrant 600 hectares\* et 160 parcs ou jardins au sein de la Métropole.



Jogging ou balade à vélo le long du canal du Midi

### Ce qu'il faut savoir

**1<sup>ère</sup>**  
**métropole française\***

pour la croissance économique,  
l'évolution démographique, la création d'emploi  
et l'investissement en R&D.

**1<sup>ère</sup>**  
**destination universitaire\***

avec 130 000 étudiants

**30%**  
**de la population active\***

est composée de cadres



# FAUBOURG MALEPÈRE

## L'EMPREINTE D'UN NOUVEAU QUARTIER

### OÙ LA VIE EST PLUS SEREINE PAR NATURE

« La rencontre d'un grand projet de ville et d'une ambition urbaine a donné naissance à un nouvel univers résidentiel, un mode de vie adapté à toutes les envies... »



Balade dans l'espace nature de la Marcaissonne

#### Une nouvelle douceur de vivre toulousaine entre ville et espaces naturels



**Une vie + verte :** une trame végétale traverse le quartier sur 20 hectares\* de nature entre le Bois de l'Hers et le Parc de la Marcaissonne avec espaces de détente et de jeux pour enfants, pour respirer, se promener en famille..



**Une vie + facile :** une place centrale animée de commerces, des services et de 19 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics.



**Une ville + connectée :** à 12 min\* du Capitole en voiture et des transports renforcés par une nouvelle liaison routière et la 3<sup>e</sup> ligne de métro accessible par la ligne de bus Linéo 7 à haut niveau de service.



Restaurants et commerces pour un quotidien plus pratique

#### L'esprit faubourg, l'accord parfait entre bien-être et vie active

- Deux centres commerciaux accessibles rapidement à Saint-Orens et à Labège, réunissant hypermarchés, boutiques, restaurants et cinémas. Une offre culturelle complétée par la Halle de la Machine avec son musée vivant et ludique sur les épopées technologiques.
- Un enseignement de qualité autour de 2 groupes scolaires, une crèche, un collège\* dans le quartier, un lycée de renom à Saint-Orens et en quelques minutes en bus l'université Paul Sabatier, les facultés de pharmacie et de médecine.
- À proximité immédiate de pôles d'activités majeurs de la Métropole : Toulouse Aerospace, Enova, Parc technologique du Canal et campus universitaire de Rangueil.



#### Proche de tout, proche de vous...



À 1 minute\* à pied,  
**Parc de 10 ha**  
de la Marcaissonne

À 600 m\* de  
la future **place**  
centrale  
et des commerces

**Périphérique**  
à 2 minutes\*  
en voiture  
vers autoroutes

**Centre commercial**  
de Saint-Orens  
à 3 minutes\* en voiture  
et de Labège  
à 4 minutes\* en voiture

**Bassins d'emploi**  
de Montaudran,  
Parc du Canal, Airbus  
Defence and Space,  
Enova Labège  
en moins de 6 minutes\*  
en voiture

**Le Capitole**  
à 12 minutes\*  
en voiture

Les centres commerciaux de Saint-Orens et Labège 2 à proximité



188 FAUBOURG

# UN COCON D'INTIMITÉ ET DE BIEN-ÊTRE

L'ESPRIT NATURE  
D'UN CŒUR PAYSAGER



**Pierre-Louis Taillandier**  
Architecte urbaniste



**Jean-François Martinie**  
Architecte urbaniste

« Nos deux agences ont conçu ensemble 188 FAUBOURG afin d'offrir une diversité d'expressions architecturales. La philosophie du projet est d'offrir une identité forte depuis la route de Revel et de concevoir en cœur d'îlot, un univers qualitatif et insoupçonné.

L'intérieur de 188 FAUBOURG offre une écriture architecturale différente traitée avec une alternance de matériaux, des différences de niveaux, des variations de toitures et favorisant les vues généreuses sur l'aménagement paysager. Les logements sont ainsi pensés pour rechercher un maximum de confort, de lumière et de soleil, ouverts sur un espace extérieur. »

AGENCES D'ARCHITECTURE  
**TAA et MR3A**





## Un écrin végétal en ville entre jardins et allées piétonnes

- La résidence est sertie de cheminements piétonniers savamment végétalisés offrant un havre de paix et permettant de se déplacer facilement en toute tranquillité.
- Chaque bâtiment dialogue avec la végétation, entouré de jardins privatifs, alternant parterre de pelouse et massifs fleuris. Ces espaces paysagers offrent une respiration naturelle en ville.
- Plus de 80 arbres de haute taille aux essences variées : érables, chênes, merisiers, frênes, noyers, tilleuls... enrichissent la palette végétale.



**Maxime Thomas**  
Woodstock Paysages

« Le végétal a fait partie intégrante de notre réflexion afin de créer un aménagement aéré, un îlot résidentiel avec 2 500 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers, s'accordant avec le parc voisin pour devenir une respiration verte en ville à destination de ses résidents, pour une vie plus douce, plus verte.

Le plan de masse paysager fait apparaître le dessin très naturel du projet, dans une composition parfaite de massifs, de promenades, de pelouses, de frondaisons et d'espaces verts aux essences locales adaptées au climat toulousain. »

## Vivre naturellement dans un jardin habité

- 188 FAUBOURG s'inscrit en face du parc de la Marcaissonne, donnant le ton nature du nouveau quartier.
- Les bâtiments s'insèrent en douceur au cœur d'une coulée verte et piétonne reliant la Marcaissonne jusqu'au bois de l'Hers.
- Vivre aussi bien dedans que dehors est la promesse de ce nouvel aménagement, un havre de verdure et de sérénité si rare en ville.



## Une architecture contemporaine entre minéral et végétal

- 188 FAUBOURG instille une dimension contemporaine privilégiant lignes pures et compositions géométriques.
- En attique, des volumes aux parements métalliques ont été créés contrastant fortement avec le parement brique des façades, composés d'une succession de casquettes et de toits pentus, teintés de bronze.
- Les balcons et les loggias rythment l'ensemble avec élégance en alternant subtilement ouvertures et pleins. Tout en légèreté, les terrasses plein-ciel semblent être en suspension au-dessus d'une végétation omniprésente.

## UNE PROMESSE DE QUIÉTUDE, DE BIEN-ÊTRE ENTRE NATURE ET ARCHITECTURE



### Coulée Verte

Une percée végétale propose un tableau bucolique, traversant de part en part la résidence et bordée de massifs plantés et d'espaces engazonnés.



### Jardins pour tous

Conviviaux et ludiques, les potagers s'immiscent entre les bâtiments et proposent des espaces pensés pour les résidents, favorisant l'agriculture urbaine.



### Jardins Privatifs

Des jardins privatifs prolongent les intérieurs de certains appartements offrant un tableau apaisant pour le seul plaisir de leurs résidents.



### Cheminements Piétonniers

Des cheminements piétonniers conviant à la plénitude et la sérénité de vivre, sillonnent entre les jardins et desservent les halls d'entrée des bâtiments.

# PARENTHÈSE URBAINE

## LA NATURE S'INVITE DANS VOS INTÉRIEURS POUR PLUS DE BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

### Des espaces intérieurs pensés pour un cadre de vie harmonieux

- 188 FAUBOURG offre un grand choix de surfaces du 2 pièces fonctionnel au 5 pièces familial et quelques appartements 3 pièces en duplex. La conception de plans variés laisse à chacun le loisir de personnaliser son intérieur.
- La cuisine ouverte sublime l'impression d'espace sur le séjour. Les larges surfaces vitrées habillent la pièce d'une magnifique lumière naturelle tout au long de la journée. Beaucoup d'appartements sont en double exposition.
- L'aménagement intérieur a été particulièrement travaillé. La distribution des pièces privilégie l'indépendance des parties jour et nuit.

### À chacun son espace extérieur, terrasse ensoleillée ou jardin privatif

- Les appartements s'ouvrent avantagement sur de profonds espaces extérieurs préservés et intimes, à partager en famille ou entre amis toute l'année.
- Certaines terrasses aux surfaces généreuses jusqu'à 70 m<sup>2</sup> prolongent chambres et séjours et permettent d'admirer un panorama de nature se dévoilant au rythme des saisons.
- Quelques appartements bénéficient de l'intimité d'un jardin privatif arboré au cadre chaleureux pour profiter d'un univers de quiétude.





## Des prestations soignées pour vivre en toute sérénité\*

### Harmonie et confort des espaces intérieurs

- Baies vitrées équipées de volets roulants, à motorisation électrique dans le séjour.
- Afin d'atteindre un haut niveau de performance énergétique, l'isolation thermique est renforcée tant sur les matériaux de la structure extérieure du bâtiment que sur les parties privatives.
- Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par un réseau collectif de chaleur urbain.
- Toutes les menuiseries sont en PVC. Elles disposent d'un double vitrage isolant pour un confort acoustique et thermique optimal.
- Les T2 et T3 disposent d'une cuisine équipée.
- Les sols sont habillés de carrelage grand format 45 x 45 cm en grès cérame dans les séjours, dégagements, cuisines, salles de bains, salles d'eau et de parquet stratifié dans les chambres.

- Les salles de bains offrent des équipements sanitaires de qualité : radiateur sèche-serviettes, meuble vasque surmonté d'un miroir et d'une applique lumineuse, faïence à hauteur d'huissierie.

- Les murs et plafonds des pièces de vie sont revêtus d'une peinture lisse blanche.

### Une sécurité optimisée

- Pour une sécurité optimale, la résidence est entièrement close. L'accès aux halls d'entrée de chacun des bâtiments est commandé par vidéophone et badge Vigik®.
- Les appartements bénéficient d'une porte palière avec serrure de sûreté 3 points A2P\*.
- Les parkings en sous-sols sécurisés sont accessibles par porte télécommandée.

### Des parties communes de qualité

- Les halls d'entrée ainsi que les parties communes, dessinés par notre architecte d'intérieur, sont composés de matériaux choisis pour leur noblesse et leur pérennité. Chaque étage est desservi par un ascenseur. Un éclairage avec détecteur de présence équipe les parties communes.
- Des locaux à vélos sécurisés sont présents en rez-de-chaussée et en sous-sol.

\* Hors prix maîtrisés, prestations sur demande.



## L'économie d'énergie, une démarche respectueuse pour tous

- 188 FAUBOURG est réalisé conformément à la certification NF Habitat HQE et aux exigences de la réglementation thermique RT 2012. Réduire l'impact énergétique de votre appartement sur l'environnement, c'est aussi bénéficier dès aujourd'hui d'un confort optimisé au quotidien, de réductions de charges grâce à la maîtrise de votre consommation, d'une garantie patrimoniale à terme.
- Le label E+C- « Bâtiments à Énergie positive et Réduction Carbone » devance la RT 2020 en matière de règles de constructibilité pour offrir de meilleures performances énergétiques et environnementales.

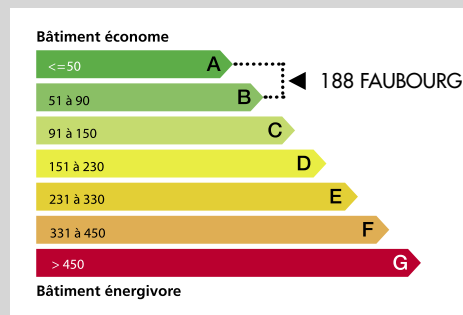
## Des biens qui font du bien.

Chez Cogedim, construire des biens qui font du bien, c'est s'engager à mettre tout en œuvre pour faire de nos appartements une source de bien-être, avec un impact positif sur notre santé et sur l'environnement.

### Nos engagements santé et bien-être



### Nos engagements éco-responsabilité



Étiquette énergétique en kWhep/m<sup>2</sup>/an



RT 2012



## 188 FAUBOURG

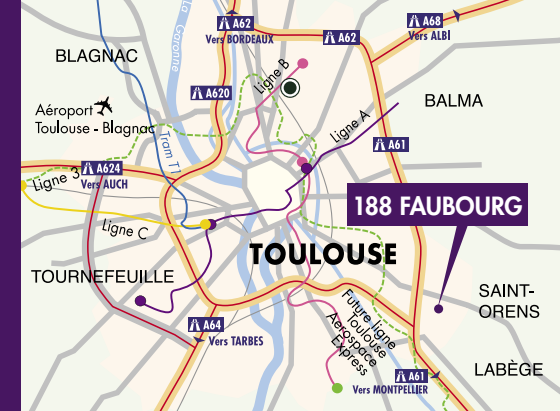
188 route de Revel  
31400 Toulouse

### EN VOITURE :

- Accès périphérique de Toulouse à 2 min\* (sortie 18), vers autoroutes
- A9 vers Narbonne et Montpellier, A68 vers Albi, A62 vers Bordeaux
- Centre de Toulouse, Place du Capitole à 12 min\*

### EN BUS :

- Arrêt de bus « Route de Revel » à 170 m\* de la résidence  
Ligne Linéo 7, Cours Dillon - Centre-commercial Saint-Orens
- Arrêt de bus « Malepère » à 500 m\* de la résidence  
Ligne 78 Université Paul Sabatier - Saint-Orens Lycée  
Ligne 80 Rangueil - Belberaud La Balme  
Ligne 109 Malepère - Castanet  
Ligne 201 Malepère - Varennes En Clavié



### EN MÉTRO :

- A 7 min\* en voiture, Métro Ramonville, Ligne B et à 6 min\* de la future Station « Ormeau » de la 3<sup>e</sup> ligne de métro Toulouse-Aerospace-Express qui reliera les principales zones d'activité de la métropole, de Colomiers à Labège  
Ouverture fin 2025\*

### EN TRAIN :

- Gare SNCF Matabiau à 12 min\* : lignes TER et lignes TGV
- Gare SNCF Labège Innopole à 6 min\* : lignes TER

### EN AVION :

- Aéroport international de Blagnac à 15 min\*, liaisons nationales, internationales et low-cost

\* Source Mairie, INSEE, Invest Toulouse, Mappy, Google Maps, Métropole. Crédit illustrations : La Fabrique à Perspectives OPPIDÉA. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements terrasses, loggias, balcons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés - Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris - RCS PARIS n° 054500814 - SIRET : 054 500 814 00063. Document non contractuel. Crédits photos : © AdobeStock : New Africa / Istock : Saika3P / Christian Rivière / Shutterstock : Theury - Conception et réalisation Agence COBRA - 11/2021. Ne pas jeter sur la voie publique. ♻️

05 64 09 09 09 |  
APPEL NON SURTAXÉ

**cogedim.com**