



TOULOUSE AEROSPACE - PLACE CENTRALE

**UN QUARTIER PREND SON ENVOL,
UNE NOUVELLE VIE EN VUE**



SOMMAIRE

Editos

Un site historique tourné vers les filières d'avenir

Place Centrale : émergence d'un nouveau quartier au cœur de Toulouse Aerospace

- > Un lieu de vie en cœur de quartier
- > Une diversité architecturale

1 nouveau quartier de 800 logements avec 4 résidences en cours de travaux

- > Accompagner le développement durable de la Métropole et l'emploi
- > OpenView domine Toulouse Aerospace
- > GreenView, part belle à la nature
- > CentralView, aux premières loges de la Place Centrale
- > SkyView, entre quiétude et vie citadine
- > Les grandes étapes
- > Les innovations et informations clés à retenir

A propos d'Altarea Cogedim

- > Un Groupe, des marques
- > Premier développeur immobilier de France
- > Quelques chiffres

« Place Centrale c'est l'ambition d'un **nouveau centre de vie**, construit le long des 1,8 km de la piste historique de Montaudran sur laquelle les pionniers de l'aviation civile ont fait leurs premiers pas.

En tant **qu'entrepreneur de ville**, c'est tout naturellement qu'Altarea Cogedim s'est pris de passion pour ce grand projet il y a déjà huit ans, en plein cœur d'un pôle urbain mêlant recherche scientifique, culture, activité économique et habitat. De cette belle idée est né cet ambitieux ensemble immobilier, à la hauteur du site historique sur lequel il prend racine.

Avec plus de **4 000 logements réalisés** au sein de la métropole de Toulouse depuis 2003, nous accompagnons la dynamique et la demande locale. Avec la Place Centrale, notre mission d'intérêt général passe par notre capacité à créer **une nouvelle centralité pour la métropole** mais aussi par notre **engagement de long terme** aux côtés de la municipalité et de ses administrés. Ce nouveau quartier a généré **4 000 emplois directs et indirects**. »

Alain TARAVELLA,

Président fondateur d'Altarea Cogedim

« Avec ce programme, nous posons les jalons du nouveau quartier **Toulouse Aerospace à Montaudran**. Résolument tourné vers l'innovation, ce quartier sera un vivier d'acteurs publics et privés de la recherche, autant qu'un lieu de vie hautement qualitatif et moderne. J'en veux pour preuve la Place centrale du quartier, d'une superficie équivalente à celle de la Place du Capitole, qui sera tout à la fois une véritable centralité - le cœur du réacteur pour ce quartier - mais aussi un lieu de rencontre pour tous les habitants, avec des terrasses, des commerces et toutes les commodités nécessaires à une véritable qualité de vie pour tous. Toulouse Aerospace, ce sera aussi le **symbole de la dynamique culturelle** de notre métropole toulousaine grâce à la Piste des Géants qui rappellera l'esprit des pionniers qui, les premiers, ont insufflé son âme au quartier, au rythme de leurs machines décollant vers de lointains horizons. »

Jean-Luc MOUDENC,

Maire de Toulouse et Président de Toulouse Métropole.

« **Place Centrale sera le cœur de vie de l'emblématique nouveau quartier Toulouse Aerospace.** Situé au sud-est de Toulouse, sur le site historique de Montaudran, Toulouse Aerospace est un quartier de 56 hectares d'un nouveau genre, directement connecté au centre de Toulouse.

Le projet de la Place Centrale démontre notre capacité à mobiliser l'ensemble de nos compétences, de nos savoir-faire, pour réaliser un ensemble qui réponde aux nouveaux usages de la ville. **Il s'agit d'ailleurs d'un succès commercial puisque 70% des logements sont à ce jour déjà vendus, preuve de la réponse à un véritable besoin.**

En parallèle de cette nouvelle centralité, de multiples opérations sont en cours dans la métropole, toujours dans l'objectif de construire la ville de demain. Pour exemple, l'aménagement du **site Guillaumet (ex-CEAT)**, dont Altarea Cogedim a remporté le concours en décembre 2017, en partenariat avec Toulouse Métropole : cet autre projet de grande ampleur se traduira par la construction d'un nouveau quartier mixte qui accueillera logements, commerces et bureaux et équipements publics, sur un site emblématique de plus 15 hectares situé à Jolimont. »

Vincent EGO,
Président Régions Sud Altarea Cogedim

« Fort d'un savoir-faire unique, lui permettant **d'intervenir sur l'ensemble des activités du secteur immobilier** (commerce, logement et bureau), Altarea Cogedim réalise actuellement 20 opérations sur l'aire urbaine toulousaine.

Premier promoteur sur le marché toulousain, en 2017 Altarea Cogedim a commercialisé **900 logements sur l'agglomération**. Aujourd'hui, c'est avec l'ambition d'accompagner les territoires que nous démarrons ce projet d'envergure de la Place Centrale et de ses 800 logements.

Avec l'implantation de Latécoère dès 1917, puis les arrivées successives de l'Aéropostale, Airbus et Air France, la piste de Montaudran est un des hauts lieux de l'histoire technologique et économique de Toulouse. Lors de l'arrêt de son utilisation en 2003, c'est une zone de plus de 50 hectares qui s'est offerte aux réflexions de l'architecte-urbaniste David Mangin, choisi en 2010 pour concevoir un projet urbain autour de l'aéronautique, poumon de l'économie toulousaine. **Nous avons à cœur d'accompagner la nouvelle métamorphose de ce site.** »

Benoit MICHAUD,
Directeur Régional d'Altarea Cogedim Midi-Pyrénées

Un site historique tourné vers les filières d'avenir

Ces dernières années, le nouveau quartier Toulouse Aerospace se dessine de part et d'autre de l'ancienne piste de l'Aéropostale conservée.

Chargé de l'Histoire des grands aventuriers que sont Clément Ader, Pierre-Georges Latécoère, Jean Mermoz ou encore Antoine de Saint-Exupéry, ce site reprend vie et retrouve son esprit de conquête et de soif de progrès.

Il devient ainsi aujourd'hui le nouveau porte-drapeau de l'innovation et de la technologie de pointe à Toulouse. Avec notamment l'implantation du Campus de l'Innovation, dédié à la formation et à la recherche, mais également la proximité des Complexes Scientifique et Universitaire de Rangueil ou encore du Parc Technologique du Canal.

C'est au cœur de ce site historique qu'Altarea Cogedim, en tant qu'entrepreneur de ville, décide de concevoir un nouveau cœur de vie...



Place Centrale : émergence d'un nouveau quartier au cœur de Toulouse Aerospace

C'est un projet d'envergure sans équivalence pour la Ville de Toulouse que démarre aujourd'hui Altarea Cogedim et ses partenaires.

A la croisée de l'innovation, de la culture et de l'Histoire, le quartier Toulouse Aerospace, dédié aux filières d'avenir, verra ainsi prochainement l'arrivée de son nouveau cœur de vie : La Place Centrale qui développe 800 logements, des commerces, un cinéma, un hôtel, des bureaux, un parking mutualisé, des transports et des espaces publics. La Place Centrale concentre toutes les fonctions urbaines nécessaires pour un cadre de vie dynamique.

Cet ambitieux projet immobilier, en réflexion déjà depuis 2010, a été lancé il y a 8 ans par Altarea Cogedim, aux côtés d'Oppidea et des services d'aménagement de Toulouse Métropole.

L'ensemblier urbain a su mobiliser ici tous ses métiers et ses savoir-faire pour dessiner et donner vie à un projet répondant aux enjeux de la ville de demain.

Véritable point de ralliement de Toulouse Aerospace, conçu comme un lieu de vie animé, la Place Centrale deviendra le trait d'union entre le Campus de l'Innovation, le Parc Sportif et la Piste des Géants, un site culturel inédit avec les créations géantes de la Compagnie de la Machine, le musée à la mémoire de l'Aéropostale qui ouvrira en 2019 et les Jardins de la Ligne.

Pour générer plus de lien social, une application de quartier à l'échelle de l'opération de la Place Centrale sera déployée. Proposée aux habitants et usagers du quartier, cette application aura pour ambition de développer le déploiement des services de proximité.

Un lieu de vie en cœur de quartier

D'une superficie équivalente à celle de la Place du Capitole, la Place Centrale a été pensée comme un lieu de travail, de rencontres aussi bien que de loisirs. Bordée de terrasses, de vitrines commerciales et à proximité de toutes les commodités, elle est parfaitement reliée aux transports en commun : accès direct à la gare TER, trois lignes de bus, des pistes cyclables.

A terme, la Place sera desservie par la 3^{ème} ligne du métro, reliant Colomiers à Labège, en passant par la Gare Toulouse-Matabiau.

Créée comme un centre de vie dynamique, la Place Centrale développe :

- **800 logements** accessibles à tous avec de l'accession libre ou social, des logements étudiants ou du locatif social.
- **12 000 m² de commerces et services** comprenant :
 - Une moyenne surface alimentaire
 - Un cinéma de 7 salles
 - Des commerces de services et des restaurants
- **15 000 m² de bureaux**
- **Un hôtel**
- **Un parking mutualisé**, permettant une mixité des usages pour répondre aux différents besoins des utilisateurs tout au long de la semaine et de la journée

Une diversité architecturale

Gardant à l'esprit l'objectif de s'inscrire au mieux dans son environnement et de proposer une qualité de vie agréable aux futurs habitants, Altarea Cogedim a fait le choix d'un **style architectural à la fois diversifié et cohérent avec l'aide de ses partenaires architectes mobilisés sur le projet** : des espaces publics aérés, une densité maîtrisée et une signature architecturale découpée, grâce à des hauteurs de bâtiments variées.



Pour ce faire, Altarea Cogedim et ses partenaires se sont entourés de différents Cabinets d'architecture de renom, nationaux comme toulousains : Seura, Jean-Paul Viguier et Associés, LCR, Munvez - Morel et Eric Poucheret, Outsign, Sathy, Yves Lion et Brennac & Gonzales.

Résidence OpenView

1 nouveau quartier de 800 logements avec 4 résidences en cours de travaux

La création de 800 logements pour répondre à la demande locale en Logements est l'un des axes majeurs du projet **"Place Centrale"**.

Pour créer une vie de quartier équilibrée, Altarea Cogedim conçoit ici quatre résidences de logements offrant chacune un mode de vie adapté aux besoins de ses futurs occupants : qu'il s'agisse d'appartements situés au centre du quartier ou faisant la part belle à la nature, ou encore aux loisirs.

Qualité de la conception et cohérence du projet ont ainsi été privilégiés, ainsi qu'une approche responsable et durable pour un projet tourné vers l'avenir.

C'est dans ce sens que l'ensemble des résidences est notamment relié au réseau de chaleur et de froid « Plaine Campus », permettant de limiter l'émission de carbone et ainsi de lutter contre le réchauffement climatique.

Accompagner le développement durable de la Métropole et l'emploi

Alors que le secteur du bâtiment représente un enjeu majeur dans le cadre de la transition énergétique et écologique, Altarea Cogedim s'engage à développer l'exemplarité de ses activités en matière de bâti durable.

Sur cette opération de la Place Centrale, les logements seront certifiés NF Logement et NF Habitat comme le sont toutes les constructions neuves du Groupe. En outre, l'îlot 6A recevra la certification NF-HQE® bâtiment tertiaire niveau Excellent et BREEAM niveau « Very good ».

Au-delà de la démarche de certification, le Groupe réfléchit à la manière dont il peut accompagner la métropole de Toulouse dans sa dynamique et dans bataille pour l'emploi.

Au terme du chantier, Altarea Cogedim aura réservé un volume d'heures de travail à des personnes en difficulté d'insertion particulièrement conséquent. En effet, au total, ce sont 46 600 heures d'insertion qui seront générées par le chantier de la Place Centrale.

En outre, 4000 emplois directs et indirects auront été générés par cette opération.

OpenView domine Toulouse Aerospace

Située à l'articulation de la Place Centrale et de l'ancienne piste de l'Aéropostale, la résidence OpenView est un **élément architectural phare** du nouveau quartier conçu par Altarea Cogedim.

La tour se compose de **17 étages**, dont chaque niveau propose des typologies de logements différentes : 123 logements étudiants et 77 appartements familiaux de 2 à 5 pièces.

Balcons et loggias accompagnent chacun de ces logements, comme un prolongement du séjour sur l'extérieur.

Au pied du bâtiment, habillé d'une peau de briques et percé d'ouvertures en métal déployé, les habitants retrouvent **restaurants et commerces**.

La particularité d'Openview se situe au dernier étage : un espace à ciel ouvert avec espaces de détente, de rencontres et de jeux agencés autour d'une **piscine privée**.

Architecte : David Mangin - SEURA Architectes

Résidence OpenView et sa piscine privée à ciel ouvert



GreenView, part belle à la nature

Située face au Parc Sportif, à deux pas de la Place Centrale, la résidence GreenView offre un cadre de vie agréable, à proximité des espaces verts du quartier. Composée de deux bâtiments s'inscrivant parfaitement dans la continuité du paysage, la résidence de **55 logements** ouverts sur l'extérieur propose un espace paysager en rez-de-chaussée, planté de grands arbres aux essences variées. La nature s'invite également au premier étage grâce à la présence d'un **jardin suspendu**. Les logements du 2 au 4 pièces sont tous pourvus d'un balcon abrité ou surmonté d'une pergola et d'une loggia.

Architecte : Yves Lion

Résidence GreenView et ses extérieurs tournés vers la nature



CentralView, aux premières loges de la Place Centrale

La résidence CentralView se trouve en **plein cœur de la Place Centrale**, à proximité immédiate des commerces et des terrasses de restaurants, permettant ainsi aux futurs résidents de profiter d'une vie de quartier dynamique et conviviale. Composée de **99 logements et de commerces** en pied d'immeuble, la résidence accueille un jardin intérieur contemporain et arboré. Elle s'implante ainsi dans un univers résidentiel à la fois inattendu et serein.

Architecte : LCR

CentralView au cœur du nouveau quartier



SkyView, entre quiétude et vie citadine

Implantée en léger **retrait de la Place Centrale** et à **proximité du Parc Sportif**, **SkyView** apporte une respiration urbaine aux deux édifices qui la composent.

La résidence comprend 144 appartements aux volumes agréables, du studio au 5 pièces, offrant chacun des configurations variées afin de répondre à tous les besoins. Les appartements dotés d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin privatif permettent d'apprécier l'environnement naturel avec vue sur l'espace paysager intérieur ou le Parc Sportif.

La **singularité de la résidence** repose sur **ses maisons sur le toit** avec une vue panoramique sur la ville qui occupent les deux derniers étages : des appartements en duplex atypiques aux prestations d'exception.

Architecte : Jean-Paul Viguier et Associés
Résidence SkyView et son architecture découpée



Les grandes étapes

Projet d'envergure donnant naissance à 800 logements, la construction de la Place Centrale fait l'objet de plusieurs grandes étapes, avec une livraison échelonnée dans le temps :

- **Fin 2019** un premier lot de 350 des logements, sur les 500 premiers actuellement en cours de construction, sera livré.
- **Fin 2020**, les clés de 300 logements supplémentaires seront remises à leurs propriétaires.
- Enfin, **courant 2021** l'ensemble des logements sera livré.

En 2020, les commerces, le parking mutualisé et les premiers m² de bureaux viendront compléter la vie du quartier.

Un chantier d'ampleur réalisé dans un temps très court et remarquable, permettant ainsi une réduction des nuisances pour les futurs habitants.

Les innovations et informations clés à retenir

- **Un ensemble mixte** dont la programmation prévoit de répondre à tous les usages, aux attentes et à tous les parcours de vie : **maisons sur le toit, espaces connectés avec la Nature, lieux d'échanges et de convivialité, commerces de proximité, espaces de loisirs, de détente, de rencontres et de jeux agencés autour d'une piscine privée** ;
- **Un parking mutualisé** qui permet d'accueillir les utilisateurs des commerces de proximité (MSA, commerces de bouche, restaurants, services), les habitants et les étudiants de la résidence, les clients du cinéma, les salariés et les visiteurs des bureaux ;
- **Une application de quartier** qui sera proposée aux résidents pour favoriser la mixité, les échanges, les services ;
- **Un ensemble qualitatif et durable**, imaginé avec de nombreux partenaires et cabinets d'architecture pour offrir une intensité de vie encore plus grande aux résidents de la Métropole de Toulouse ;
- **Une proximité avec le Store Cogedim de Toulouse (8 Rue des Trente Six Ponts, 31400 Toulouse)** dédié à l'habitat neuf pour être en mesure d'apporter toutes les réponses aux questions posées par les acquéreurs ou futurs acquéreurs sur leur logement ;
- **Un chantier responsable participant à la bataille pour l'emploi** (4000 emplois générés + 46 600 heures d'insertion) ;

A propos d'Altarea Cogedim

Entrepreneur de ville, le Groupe est le 1^{er} développeur immobilier des territoires en France. Altarea Cogedim est fortement investi dans le développement et la dynamique économique des métropoles comme à Toulouse. Partenaire d'intérêt général, Altarea Cogedim entreprend pour la ville et crée de la valeur architecturale, d'usage, commerciale et économique pour ses différentes parties prenantes à travers les projets qu'il réalise.

Un Groupe, des marques

Premier développeur immobilier des territoires, Altarea Cogedim est aujourd'hui le seul groupe en France opérant sur l'ensemble des activités du secteur immobilier (commerce, logement et bureau) sous ses 5 marques : Altarea Commerce, Cogedim Logement, Altarea Cogedim Entreprise, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine. Ce business model intégré assoit le savoir-faire du Groupe et sa capacité à concevoir des grands projets urbains mixtes, véritables morceaux de villes qui associent mixité programmatique et nouveaux usages.

Premier développeur immobilier de France.

La force d'Altarea Cogedim réside dans sa capacité à penser de manière globale et intégrée grâce à la multiplicité de ses expertises et de ses métiers : à la fois investisseur, asset manager, commercialisateur, gestionnaire, développeur, aménageur, promoteur, maître d'ouvrage délégué, le Groupe est un véritable ensemblier urbain. Ce positionnement inédit, associé à des convictions fortes et appuyé par une culture managériale exigeante et ambitieuse, fait aujourd'hui d'Altarea Cogedim le premier développeur immobilier de France :

➤ **1^{er} développeur de grands projets mixtes urbains** : Qu'ils soient dans le Grand Paris avec les quartiers Massy Place du Grand Ouest, Bezons Coeur de Ville ou encore Issy Coeur de Ville et Bobigny ou en métropole avec la place de Bordeaux Belvédère ou Toulouse Aerospace, ces quartiers constituent quelques exemples de projets réussis ou en cours emblématiques des savoir-faire du Groupe.

➤ **1^{er} développeur de commerce** : le Groupe concentre sa stratégie sur les commerces de flux, les grands centres commerciaux, les Retail parks et les commerces de proximité. Son modèle de réussite se base sur une activité mixte foncière – promoteur, autant que de sa capacité à développer des concepts inédits et innovants. En 2017, le Groupe a remporté un concours pour la réalisation d'un centre de commerce nouvelle génération près de la frontière Suisse (Ferney Voltaire). Il mène actuellement l'extension-rénovation du centre commercial régional Cap3000 ou encore les travaux de modernisation de la gare Paris-Montparnasse.

➤ **1^{er} développeur de bureau** : avec un modèle intégré unique de promoteur et d'investisseur à moyen terme comme clé de succès, le groupe compte 51 projets maîtrisés évalués à 4,5 Mds€ de valeur potentielle. 100% des bureaux Altarea Cogedim sont certifiés a minima NF HQE™ niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good ». Actuellement, le Groupe conduit des opérations aussi prestigieuses que la réalisation des prochains sièges sociaux d'Orange (Bridge) et de Parfums Christian Dior (Kosmo) en Ile-de-France.

➤ **Trio de tête des promoteurs en logement** : avec près de 11 189 logements réservés au 31 décembre 2017 (+12% vs. 2016), Altarea Cogedim capitalise sur l'expertise des marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et de leur offre de produits diversifiés qui s'adapte à chaque parcours résidentiel. Le Groupe répond à la diversité des besoins et exerce son métier de promoteur en apportant des solutions durables tout en conservant un principe de qualité élevée.

Quelques chiffres

1994 : Création d'Altarea Cogedim

1800 collaborateurs en 2018

1^{er} promoteur sur le marché immobilier toulousain

1,9 milliards d'euros de chiffres d'affaires en 2017

Contacts presse

Altarea Cogedim – Toulouse / Occitanie

Agence la Cerise

Chloé Torz-Dupuis & Aurore Pacaud

05 31 98 57 72 – 06 12 28 31 55

agence@agencelacerise.com

Altarea Cogedim – Contact Groupe

Agence Shadow Communication

Aurélie Vinzent - 06 58 66 80 49

aurelievinzent@shadowcommunication.fr