



TOULOUSE CARTOUCHERIE - **LE 1802**

L'EMPREINTE TOULOUSAINNE
D'UN NOUVEL ART DE VIVRE EN VILLE





L'emblématique Garonne berce Toulouse de ses douces lumières.

JEUNE, DYNAMIQUE, INNOVANTE, L'ATTRACTIVITÉ D'UNE CAPITALE DE RÉGION

Toulouse aime la compétition et surtout gagner comme au rugby.
Elle porte fièrement les couleurs rouge et noire, hommage aux premiers Capitouls.

La ville remporte également de nombreuses victoires au niveau économique,
devenue référence mondiale dans les domaines de l'aéronautique avec Airbus ou de l'industrie satellitaire et de la météorologie.

Les podiums se succèdent : 1^{er} destination universitaire* avec 130 000 étudiants, 1^{er} métropole française pour le taux d'arrivée d'actifs qualifiés*,
1^{er} métropole française pour l'effort de la recherche*, 1^{er} région française pour le taux des cadres travaillant en R&D*...

Toulouse poursuit sa métamorphose et renouvelle son paysage urbain à travers ses nouveaux quartiers comme l'un des derniers en date,
La Cartoucherie, en lien direct avec les grands bassins d'emplois : l'Aéroconstellation et ses 71 000 salariés* ou encore Purpan, l'Oncopole...
Le résultat est toujours là puisque la ville séduit chaque année 20 000 nouveaux habitants*.

TOULOUSE, UNE DOUCEUR DE VIVRE MÉRIDIONALE ET CONVOITÉE

À Toulouse, histoire et patrimoine s'expriment de toutes parts.
Haute en couleurs, la ville dévoile ses trésors architecturaux.

Un camaïeu de rose s'échappe des bâtiments en brique du centre-ville, du Capitole à la Basilique Saint-Sernin, de la Halle aux Grains au musée des Augustins. Entre festivités, culture, gastronomie, shopping, l'art de vivre toulousain résonne.
On flâne le long des eaux calmes du canal du Midi ou du canal de Brienne ou en bord de la Garonne s'illuminant de rouge, d'ocre et d'or lorsque le soleil se couche.



Le cœur historique de Toulouse et l'émblématique place du Capitole, accessibles à 7 minutes* en voiture de la résidence.



La place Saint-Georges et ses restaurants, prisés des toulousains pour des afterworks en cœur de ville.



Le Marché Saint-Cyprien à quelques minutes de la résidence, l'esprit faubourg par excellence.



Promenades et jogging sur les chemins de halage du Canal du Midi.



LA CARTOUCHERIE

UN ÉCOQUARTIER DURABLE, ANIMÉ, CONNECTÉ



Les Halles sur 12 000 m²

Halle Gastronomique avec restaurants, supérette, boulangerie, équipements de sport/loisirs, espace de co-working, pôle culturel.



Circulations douces

Le quartier est entièrement cyclable, sillonné de larges cheminements piétonniers arborés et d'un espace vert d'un nouveau genre baptisé « jungle urbaine ».



100% énergies renouvelables

L'énergie nécessaire pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est assuré via un réseau de chaleur alimenté par la valorisation énergétique des déchets.



4,5 hectares* de promenades plantées

Un environnement largement végétalisé avec de vastes esplanades de rencontres, des espaces de détente se prolongeant naturellement vers le Jardin du Barry.

PLUS QU'UN CADRE DE VIE UN VÉRITABLE MODE DE VIE POUR S'ÉPANOUIR AU CŒUR DU TOULOUSE DE DEMAIN

Porte d'entrée du centre-ville à 3,5 km* seulement du Capitole,
La Cartoucherie métamorphose une parcelle industrielle en un écoquartier résidentiel exemplaire, novateur et vivant.

Ce nouveau quartier tendance offre un cadre de vie unique conjuguant bien-être, partage, sécurité, intimité et dynamisme en un seul et même lieu. Il permet de respirer avec ses promenades arborées et piétonnes, entre les résidences ou au cœur des 8 hectares* du Jardin du Barry avec son lac et son parcours sportif.

Il facilite la vie de ses habitants avec ses commerces, son école, son cinéma, ses équipements de loisirs et de culture comme le Zénith. Le quartier relie facilement d'un côté l'effervescence toulousaine du cœur historique par le tramway et de l'autre, les bassins d'emploi majeurs toulousains par la rocade au bout de la rue.

À quelques minutes* de la résidence vers les berges de Garonne, le quartier faubourg de Saint-Cyprien vous ouvre ses portes avec son ambiance village et son emblématique marché couvert.



1
Détente ou sport dans les 8 hectares* du Jardin du Barry à 10 minutes* à pied de la résidence.



2
Le groupe scolaire Geneviève De Gaulle - Anthoinz, de la crèche au primaire.



3
Un Pôle Sport, Loisirs et Culture sur 3 000 m², fitness, squash, escalade et espace bien-être.



4
Une salle de spectacles, un espace culturel et de co-working.



5
Les lignes T1 et T2 de tramway desservent le quartier vers les bassins d'emploi, le centre-ville ou l'aéroport.



6
La Place de la Charte des Libertés Communales avec jeux d'enfants, bancs publics, une fontaine et un marché.



7
La Halle Gastronomique avec restaurants, coffee shop, bar central et terrasses.



8
3 promenades plantées aux identités distinctes et aux aménagements singuliers.





UNE HAUTE QUALITÉ ARCHITECTURALE UN PUR HOMMAGE À LA TRADITION TOULOUSAINE

Le 1802 marque majestueusement de son empreinte le paysage urbain et l'entrée du quartier.
Ses façades en brique rouge sont un véritable éloge de l'architecture toulousaine.

Ce signal fort s'inscrit à l'angle de l'Avenue de Grande Bretagne et de la Rue Mac Donald,
déployant ses lignes épurées dans une composition volumétrique variée.

Les grandes terrasses en cascade s'élancent vers le ciel en libérant de belles échappées visuelles.
Une attention particulière a été portée au jardin intérieur créant un véritable poumon vert favorisant
la biodiversité. Il se compose d'un espace commun et planté de chênes, micocouliers, tilleuls,
avec ses bancs ombragés offrant ainsi un espace de sérénité en cœur de ville.

En rez-de-chaussée, une salle commune aménagée, réservée exclusivement aux résidents,
participe aux rencontres et à la convivialité entre voisins.







VOLUME ET LUMIÈRE SUBLIMENT VOTRE ESPACE DE VIE INTÉRIEUR

La conception intérieure des appartements du 2 au 5 pièces
a fait l'objet d'un soin attentif et chaque détail permet d'offrir aux résidents
un cadre de vie répondant à toutes les exigences :

Envie de volumes,
les séjours s'habillent d'une intention forte de grands espaces avec une cuisine ouverte,
affirmant leurs personnalités et leurs singularités.

Envie de lumière,
tous prolongés d'une grande loggia, les séjours offrent une luminosité remarquable servie
par une large surface vitrée et une double exposition pour certains.
Pour quelques privilégiés, le bien-être de la loggia se poursuit sur une vaste terrasse
à ciel ouvert jusqu'à 112 m² laissant libre cours à toutes les envies.
Déjeuner à l'air libre, détente sous le coucher de soleil, soirée entre amis
ou moments de contemplation.

Envie de plus de confort,
les nombreux rangements affichent une ingéniosité fonctionnelle.
Le cellier, situé à l'extérieur de l'appartement, permet de libérer de l'espace et
de retrouver une parfaite sérénité dans vos intérieurs.
Les chambres sont isolées des pièces de vie préservant la tranquillité de chaque membre de la famille.
Les grands appartements disposent de suites parentales avec salles d'eau privatives.

Envie d'une pièce supplémentaire,
certains appartements sont évolutifs et réservent un espace de vie complémentaire
en créant un coin enfant, un dressing ou un espace de télétravail.

1802, UN NOM ATTACHÉ À L'HISTOIRE, UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE TOULOUSAIN

Depuis 1802, l'année où Napoléon donna naissance au quartier,
se sont déroulés deux siècles d'activités industrielles et militaires.
Aujourd'hui, le quartier renaît et l'ensemble exceptionnel des Halles de la Cartoucherie
prend un nouveau tournant dans un décor architectural somptueux Art Déco de 12 000 m²
que les toulousains s'approprient pour une vie plus pratique et dans l'air du temps.

2 CABINETS D'ARCHITECTURE UNE MÊME VOLONTÉ D'ESTHÉTISME

COGEDIM s'associe avec PPA architectures et Agence d'Architecture FP01 pour la réalisation du 1802.
L'importance du projet a conduit plus à une réflexion de quartier qu'à une simple conception de bâtiments isolés.
Il fallait que l'intégration à l'environnement soit harmonieuse et parfaite. Véritable ode à la pureté et à la lumière, le 1802
a été conçu dans une recherche permanente de beauté des lignes, de perfection des volumes et de noblesse des matières.
L'architecture douce et raisonnée propose un épannelage varié qui assure une continuité urbaine, de l'ensoleillement, des vues.



Quelques-unes des œuvres
de Julian Voss Andreae

L'ART S'INVITE DANS VOTRE RÉSIDENCE

// Et si la réalité n'était pas celle que l'on voyait...

L'œuvre de Julian Voss Andreae réalisée sur la clôture de la « Résidence Le 1802 »
disparaît et apparaît selon le point de vue. Les sculptures participent à ré-enchanter le
quotidien des habitants et des passants tout en traduisant poétiquement l'identité du
projet pour le sublimer. Elles représentent des enfants, prennent forme lorsqu'on les voit
de côté et deviennent invisibles de face comme un effet d'optique nous interrogeant
sur la perception de ce qui nous entoure et sur notre rapport au temps, lent et rapide,
du passé au futur ...





UN HALL D'ENTRÉE À L'ÉLÉGANCE RAFFINÉE

Confiée à notre architecte d'intérieur, la décoration a été conçue dans un esprit résolument contemporain. Dès l'entrée, le hall affiche la personnalité de la résidence à la fois esthétique et majestueuse avec sa double hauteur.

Déjà fortement représenté dans le quartier et à l'extérieur de la résidence, l'art s'invite également dans les parties communes. Des arches rendent un doux hommage aux Halles du quartier et à leur style Art Déco.

Un papier peint haut de gamme reprend les visages inspirés par Jean Cocteau. Les murs se parent de couleurs délicates. Leurs éclats charment et renforcent la sensation de quiétude du 1802.

Un élégant carrelage 60 x 60 cm dynamisé par une alternance de mosaïques de couleurs façon Terrazzo italien offre un cachet tout particulier au sol. La nuit tombée, l'éclairage se veut chaleureux grâce à la présence de suspensions design.

DES PRESTATIONS DE STANDING POUR VOTRE BIEN-ÊTRE INTÉRIEUR*

Espaces intérieurs

- Toutes les menuiseries sont en aluminium à rupture de pont thermique.
- Les fenêtres des chambres sont équipées de menuiseries oscillo-battantes ou avec limiteur d'ouverture.
- Store extérieur électrique pour le séjour.
- Les murs et plafonds des pièces de vie sont revêtus d'une peinture lisse blanche.
- Les sols sont habillés de carrelage 45 x 45 cm dans les entrées, séjours, 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.
- Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par un réseau collectif de chaleur urbain.
- Les T2 et T3 disposent d'une cuisine équipée.

Parties communes

- Le hall d'entrée ainsi que les parties communes sont conçus par notre architecte d'intérieur.
- Un ascenseur dessert chaque étage.
- Un éclairage avec détecteur de présence équipe les parties communes.

- Le rez-de-chaussée dispose d'une salle commune.
- Locaux à vélos sécurisés.

Une sécurité optimisée

- La résidence est entièrement close.
- Un vidéophone équipe le portillon d'entrée côté rue. L'accès au hall d'entrée est commandé par vidéophone et badge Vigik®.
- Les appartements bénéficient d'une porte palière avec serrure de sûreté 3 points A2P*.
- Les parkings sécurisés sont accessibles par porte télécommandée.

*Hors prix maîtrisés, prestations sur demande

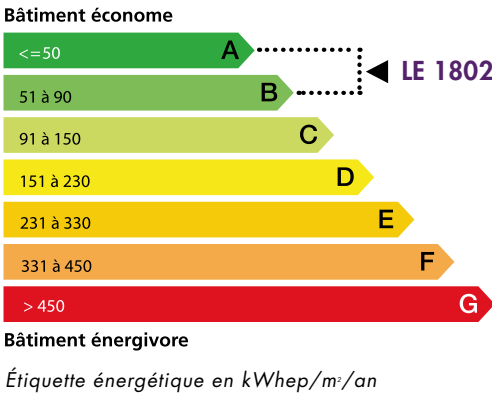
L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE POUR TOUS

La certification NF Habitat HQE est délivrée par l'organisme indépendant CERQUAL,
filiale de l'association Qualitel.

Son cahier des charges exigeant permet de faire progresser le logement en anticipant la réglementation. La certification NF Habitat HQE constitue un réel gage de qualité pour offrir des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables.

Réduire l'impact énergétique de votre appartement sur l'environnement, c'est aussi bénéficier :

- d'économies grâce à une meilleure optimisation des charges et des coûts,
- d'espaces pratiques et confortables avec une isolation phonique performante, une température idéale toute l'année, une ventilation facilitée, une luminosité optimale
- d'une garantie de pérennité de votre achat immobilier.



DES LOGEMENTS QUI PRENNENT SOIN DES RÉSIDENTS ET DE LA PLANÈTE



La certification NF HQE (niveau excellent 7*)

atteste d'une qualité de vie supérieure des logements, d'une démarche respectueuse de l'environnement, de performances énergétiques et d'une réduction des nuisances sonores des travaux.

RT 2012 -30%

La réglementation RT 2012 – 30%

dépasse les exigences de la RT 2012 et renforce ainsi les qualités d'isolation thermique des logements neufs. Un ensemble de solutions techniques permet de diminuer les pertes de chaleur et d'augmenter le confort thermique.



La performance E+C- (niveau E3C1)

implique une éco-conception qui vise à quantifier le bilan des énergies non renouvelables tout en réduisant les émissions de CO2 sur l'ensemble du cycle de vie du projet.



La certification environnementale EFFINATURE

protège, favorise et réimplante la nature en milieu urbain, afin de permettre aux usagers d'évoluer vers un cadre de vie sain, durable et agréable.

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

N°1



Une meilleure **qualité de l'air** intérieur pour tous.

N°2



Une conception optimisée des immeubles assurant un bon **confort d'été**.

N°3



Plus de **luminosité** et un **confort acoustique** renforcé.

N°4



Des appartements conçus pour être **adaptés au télétravail**.

N°5



Des **espaces extérieurs** plus grands et aménageables.

N°6



Des **locaux vélos** aménagés dans tous nos immeubles.

Nos engagements éco-responsabilité

N°7



Une **biodiversité favorisée** au sein de nos espaces extérieurs collectifs.

N°8



Une certification NF Habitat HQE assurant notamment des **matériaux durables**.

N°9



Des bâtiments plus sobres : **émissions de CO2 réduites, économies d'énergie**.

N°10



Des dispositifs permettant des **économies d'eau**.



RÉSIDENCE LE 1802 : Rue Jeannette Mac Donald et Rue Jean Guiméra - 31300 Toulouse

EN VOITURE

- Accès périphérique de Toulouse à 4 min* (sortie 29), vers autoroutes : A9 vers Narbonne et Montpellier, A68 vers Albi, A62 vers Bordeaux.
- Centre de Toulouse Capitole à 7 min*.

EN BUS

- À 50 m* arrêt Zénith Ligne 45, Jeanne d’Arc / Pelletier Purpan.
- À 600 m* arrêt Cartoucherie, Lineo 2, Arènes / Colomiers Lycée International.

EN TRAMWAY

- Face à la résidence, station Zénith, lignes T1 et T2 vers centre-ville.

EN MÉTRO

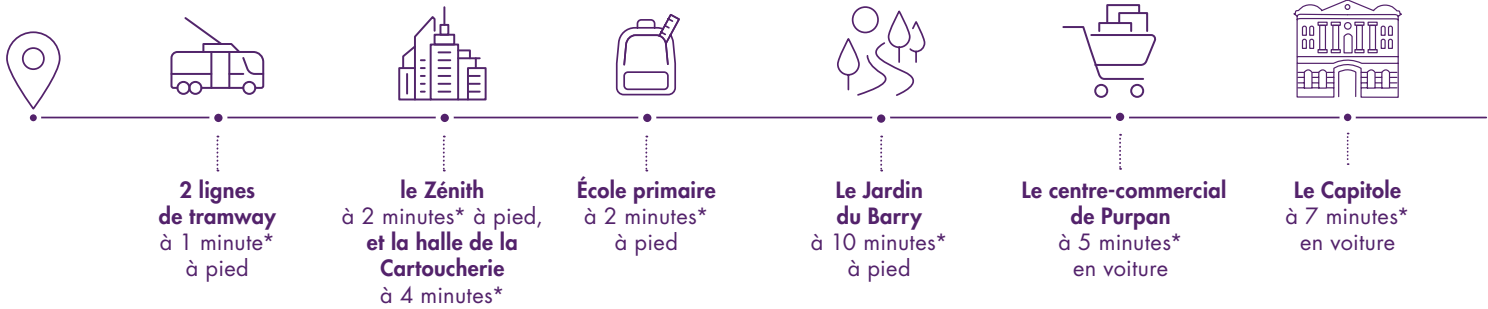
- Ligne A, station Les Arènes à 2 stations de Tram.

EN TRAIN

- Gare SNCF Matabiau à 14 min* : lignes TER et lignes TGV.

EN AVION

- Aéroport international de Blagnac à 8 min*, liaisons nationales, internationales et low-cost.



*Sources : Google Maps, Invest Toulouse, Le Figaro Étudiant, Toulouse Métropole. La Dépêche, INSEE. Crédits illustrations : La Fabrique à Perspectives, Les Halles de la Cartoucherie / OECO / Compagnie Architecture, 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. Crédits photos : visuels artistes Julian Voss Andrae - © Hugo Benkara / Joseph Hilfiger - Fotolia / Thieury - Fotolia / Christian Rivière / Phovoir / Phran. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, RCS PARIS N° 054500814 - SIRET : 054 500 814 00063 - Document non contractuel. Conception et réalisation Agence COBRA – 01/2022. Ne pas jeter sur la voie publique. 

