



LIVE IN  
**Osmose**  
TOULOUSE



LIVE IN  
**Osmose**  
TOULOUSE



MATEA Promotion, filiale du Groupe Giesper implanté sur le Grand Sud-Ouest depuis plus de 90 ans, conçoit, développe et réalise des programmes qui bénéficient de l'expertise technique et des savoir-faire acquis dans quatre domaines d'activités stratégiques : la promotion immobilière, le bâtiment, les travaux public, l'hôtellerie et l'environnement.

MATEA Promotion fait preuve d'une attention toute particulière lors du choix de ses partenaires dans le but d'assurer une synergie de travail et ainsi proposer à ses clients les meilleurs services. Disponible, à l'écoute, elle offre ainsi des conseils personnalisés et un accompagnement à chaque étape de la construction dans le respect de valeurs fondamentales qui l'anime depuis sa création.

Si MATEA Promotion réalise des résidences intimistes, elle développe des opérations d'aménagements urbains de grande envergure, alliant habitat, bureaux, commerces et hôtels.

De la quête de concepts nouveaux à la prise en compte des nouvelles attentes des habitants en passant par la digitalisation du métier ; MATEA Promotion est également un acteur engagé dans les changements qui feront les villes de demain.



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 ».

# ÉDITO



## L'Osmose.

Ce sentiment de plénitude et d'équilibre total. Un instant rare où chaque chose semble être là où elle se doit d'être.

Vivre en osmose c'est avant tout être pleinement conscient de son environnement et de tout ce qui nous entoure. Accepter l'influence du monde extérieur pour trouver son propre équilibre.

Au-delà d'une résidence, **Live in Osmose** s'attarde à proposer un cadre de vie propice à cet équilibre et à votre bien-être.

Comme une invitation à ne pas faire de compromis, entre l'élégance et le confort, entre la ville et la nature, entre bien vivre et être responsable.



*Pour **Live in Osmose** nous avons associé audace architecturale et confort de vie. Les briques en terres cuites du Sava des façades font écho au patrimoine Toulousain tout en composant des volumes dynamiques et contemporains. **Live in Osmose** s'inscrit dans l'écoquartier de la Cartoucherie et repose sur des principes d'éco-conception afin de proposer un impact environnemental positif, un environnement sain et des matériaux naturels. Des loggias et terrasses généreuses et ombragées, des vues dégagées, des logements fonctionnels et clairs associés à une végétation abondante, composent ainsi un cadre de vie unique et innovant.*

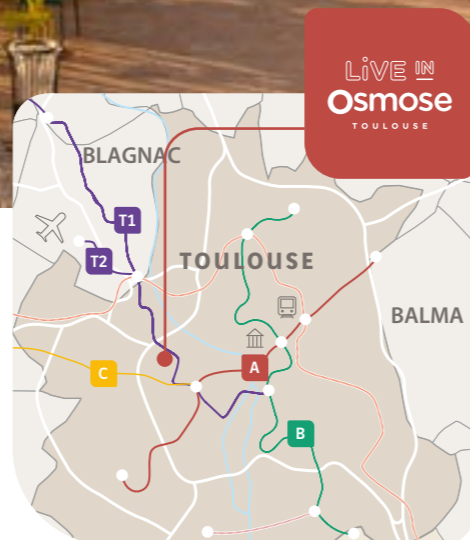
**EGA Erik Giudice Architects** (Bâtiment A)  
**SYN Architectures** (Bâtiment B)



VIVEZ EN HARMONIE - LIVE IN OSMOSE

AU CŒUR DE  
MON QUARTIER

JE REJOINS  
LES BERGES DE  
LA GARONNE  
EN 6 MINUTES



## TOULOUSE, UNE MÉTROPOLE CAPITALE

Toulouse, berceau de l'aviation et capitale du rugby, vibre autant par sa vie intellectuelle que par sa vie sportive. Surnommée «la ville rose», elle est le centre historique, économique et culturel de la Haute-Garonne. Véritable technopole en Europe, sa cote de popularité suit la courbe de son compteur d'emplois, en croissance de 4 points par an. Elle rassemble de nombreuses industries dans divers secteurs tels que l'aéronautique, l'informatique et

l'aérospatial. Stimulante et festive, la ville séduit particulièrement les jeunes actifs et les étudiants en quête d'une vie épanouissante, sous un soleil méridional. Troisième ville étudiante de France avec plus de 100 000 étudiants, elle dispose d'équipements culturels de qualité comme le Musée d'art moderne et contemporain des Abattoirs, la Médiathèque José Cabanis, le Zénith, le Théâtre national de Toulouse ou encore la Cité de l'espace.

## LE QUARTIER D'AUJOURD'HUI, OÙ S'IMAGINE LE TOULOUSE DE DEMAIN

Situé, intra-muros, à proximité du faubourg typiquement toulousain de Saint-Cyprien et parfaitement connecté à l'ensemble de la ville et de l'agglomération, l'écoquartier de La Cartoucherie, projet phare de la métropole toulousaine, a déjà tout pour plaire. Véritable trait d'union entre le Toulouse d'hier et de demain, il a été pensé pour répondre aux exigences des citadins modernes. En conjuguant dynamisme urbain, mobilité et développement durable, ce nouveau quartier,

déjà très prisé, s'affirme comme le nouveau pôle d'activité majeur de Toulouse, avec plus de 300 emplois, 12 000m<sup>2</sup> dédiés à l'enseignement supérieur, 15 000m<sup>2</sup> d'équipements publics composés d'un groupe scolaire, crèches et relais d'assistantes maternelles.

L'écoquartier de la Cartoucherie propose à ses habitants le parfait compromis entre l'animation et la convivialité d'un cœur de ville; et un cadre de vie verdoyant et paisible.



## L'ÉCOQUARTIER EN QUELQUES CHIFFRES

2 Ha  
D'ESPACES VERTS

2  
STATIONS DE  
TRAMWAY

2,6 KM  
DE PISTES  
CYCLABLES

7 000 M<sup>2</sup>  
DE COMMERCES

Source : toulouse-metropole.fr, invest-in-toulouse.fr, toulousemetro3.fr. \* Source Google Map pour un trajet à pied, en voiture en fonction des conditions de circulation.

EN FACE  
DE CHEZ MOI,

JE FAIS MON  
SPORT AUX  
HALLES



## UNE VIE EN PARFAITE HARMONIE

En s'implantant au cœur de la Cartoucherie, entre la rue André Savés et l'avenue Raymond Badiou, la résidence **Live In Osmose** bénéficie d'un emplacement privilégié.

En harmonie avec votre style de vie, quelques minutes de marche suffisent pour rejoindre la place des Halles et trouver l'ensemble des commerces et services nécessaires à votre quotidien (supérette, boulangerie, coiffeur, pharmacie, épicerie bio...).

Les Halles de La Cartoucherie pour voisin!

Découvrez ce lieu hybride mêlant loisirs, bien-être, culture et travail dans un esprit de créativité partagée, d'innovation sociale et d'animation permanente.

Cet espace accueillera 15 000m<sup>2</sup> d'activités culturelles (salle de spectacle, centre d'art, librairie), sportives (escalade, slackline, squash, crossfit...), gastronomiques (26 restaurants) et tertiaires (co-working) ainsi que la conciergerie du quartier. Le tout au même endroit et à seulement deux pas de **Live in Osmose** !

## L'ESSENTIEL DU QUOTIDIEN À PORTÉE DE MAIN



### 08H15 L'ÉCOLE

Je dépose Charline et Timéo au groupe scolaire Geneviève de Gaulle-Anthonioz au cœur de la Cartoucherie, pratique, la crèche et l'école primaire se situent au même endroit!



### 08H30 LE TRAVAIL

Grâce au tramway T1 - T2, arrêt Cartoucherie, à 2 minutes\* à pied, je rejoins le centre-ville de Toulouse en moins de 10 minutes\*.



### 18H30 LE DÉBUT DE SOIRÉE

J'ai récupéré les enfants et fais quelques courses chez le primeur. Direction ma séance de Yoga, au cœur des Halles où nous resterons pour dîner tous ensemble et voir l'exposition d'Alexandre Nicolas.





### QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION

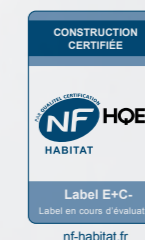
- 30% DE VALORISATION DES DÉCHETS DURANT LA CONSTRUCTION
- HALLS LARGEMENT VITRÉS
- ÉCLAIRAGE NATUREL DES ESCALIERS

## CONSCIENCE ET ÉLÉGANCE

Répondant aux attentes du quartier dans lequel elle s'inscrit, **Live in Osmose** respecte les engagements de qualité environnementale tout en proposant une vision architecturale unique.

De la généreuse végétalisation à l'exposition des logements, en passant par l'éclairage naturel et le choix de matériaux durables, le souci du confort et de la performance énergétique est omniprésent. Une rigueur de conception certifiée par le label E+C- valorisant l'empreinte carbone d'une réalisation ; avec l'un des plus hauts standards visés en termes de performances énergétiques : E3C1.

La signature architecturale a développé sa propre identité en privilégiant comme principes fondateurs la continuité et l'harmonie. L'élégance de la structure joue sur une volumétrie souple, qui varie dans sa hauteur par de beaux jeux de retraits. Sur les façades, les briques en terres cuites du Savès s'agrémentent de menuiseries extérieures grises qui offrent un agréable camaïeu de teintes, tout en faisant écho au passé industriel du site.



Votre logement est certifié **NF Habitat HQE**, attestant ainsi qu'il répond à des critères de qualité supérieure, contrôlés par un organisme indépendant selon un référentiel exigeant.

C'est pour vous, des bénéfices concrets au quotidien, en termes de qualité de vie, de maîtrise des dépenses, de sécurité et de confort.

Le choix de cette certification traduit notre engagement dans la qualité de la conception et de la construction de votre logement et du service délivré à l'occupant.



La **Réglementation Thermique (RT) 2012** actuellement en vigueur, vise à diminuer les émissions de gaz à effet de serre, cela se traduit par la prise en compte des variations thermiques extérieures, la limitation des pertes de chaleur, la diminution de la consommation énergétique.

C'est bien de pouvoir compter sur un confort durable tout en maîtrisant son budget et en respectant l'environnement.



1 VUE DU BÂTIMENT B DEPUIS LA DESSERTTE DU CENTRE SUD

## UNE ATMOSPHÈRE VERTE ET DE PARTAGE

Très largement arborée, la résidence **Live in Osmose** développe une riche végétation fleurie d'essences locales. Vous les retrouverez au sein du jardin commun qui vous préservera des chaleurs estivales, ou sur les toitures et grandes dalles végétalisées. Les potagers partagés, qui offrent fruits et légumes de saison, constituent le cœur de vie de la résidence.

### VÉGÉTALISATION DU PROJET

- 630 M<sup>2</sup> ENVIRON DE TOITS VÉGÉTALISÉS
- 30% D'ESPACES DE PLEINE TERRE SOIT 900 M<sup>2</sup> ENVIRON
- 4 ESSENCES D'ARBRES
- 20 ESPÈCES DE PLANTES ET ARBUSTES
- VALORISATION DES DÉCHETS VERTS



2 VUE DU BÂTIMENT A DEPUIS LA RUE A. SAVÉS


## UNE QUALITÉ DE VIE À HAUTE VALEUR ÉCOLOGIQUE

Avec 107 logements répartis sur deux bâtiments, c'est un projet d'envergure et savamment étudié qui voit le jour. Dans son organisation, la résidence place le bien-être au centre de tout en offrant un cadre de vie authentique et moderne à la fois.

Poussez les portes du hall largement vitré et décoré, et découvrez les accès distincts des 2 bâtiments s'ouvrant sur les potagers partagés bordant la promenade jardinée. Dans une logique de confort, les places de stationnement seront accessibles dans l'îlot parking et en sous-sol.



 **BÂTIMENT A**  
66 logements  
du 2 au 5 pièces

 **BÂTIMENT B**  
41 logements  
du 2 au 5 pièces



3 VUE DU BÂTIMENT B DEPUIS L'AVENUE R. BADIOU

DANS MA  
FUTURE  
CUISINE

J'ENVISAGE UNE  
CARRIÈRE DE  
CHEF ÉTOILÉ...



#### OPTIMISATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- UNE ORIENTATION DES LOGEMENTS ÉTUDIÉE ET DE GRANDES SURFACES VITRÉES POUR UN ÉCLAIRAGE NATUREL OPTIMAL
- RÉGULATION DE LA TEMPÉRATURE ET ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

## UN LOGEMENT QUI VOUS RESSEMBLE



Vivre au sein de la résidence **Live in Osmose** c'est faire le choix d'un confort et de prestations soignées. Idéalement agencé et baigné de lumière, chaque logement du 2 au 5 pièces se dote d'un généreux espace de vie intérieur et s'équipe de matériaux de qualité. L'orientation et la conception optimale des appartements ont été pensées pour favoriser une ventilation naturelle et un apport optimal en lumière

du jour. Idéale à vivre en résidence principale, en pied-à-terre ou pour investir en toute sérénité, la résidence offre une conception innovante.

Les séjours de certains appartements déploient de beaux volumes pour une sensation d'espace et de bien-être.

## PRESTATIONS DE QUALITÉ ET BIEN-ÊTRE QUOTIDIEN



Fenêtres et portes-fenêtres en PVC avec double vitrage isolant

Volets roulants avec commande électrique dans le salon\*



Meuble vasque, miroir

Radiateur sèche-serviettes



Parquet stratifié dans les pièces de réception et les chambres

Carrelage 40x40 cm dans les pièces d'eau



Chauffage assuré par un réseau de chaleur de l'écoquartier



Prise électrique étanche, point lumineux et robinet de puisage sur les terrasses et loggias

\* Sur une sélection d'appartements voir notice descriptive.

SUR MA  
FUTURE  
TERRASSE

J'ENVISAGE UNE  
CARRIÈRE DE  
RÊVEUSE...



ÎLOTS DE FRAICHEUR  
EN VILLE

· TOITURES, DALLES  
VÉGÉTALISÉES  
FAVORISENT LA  
FRAICHEUR EN ÉTÉ

## VOTRE CONFORT PREND DE LA HAUTEUR



Afin de profiter de l'exceptionnel ensoleillement de la région, tous les appartements se prolongent par une généreuse terrasse ou une belle loggia. Prisé en cœur de ville, votre espace extérieur

ombragé améliore significativement la qualité de vie en milieu urbain. Idéal pour profiter de moments de détente en famille ou entre amis !

## PANORAMA URBAIN

Tout dans la conception des terrasses et loggias a été pensé pour vous offrir un confort optimal. Les surfaces généreuses des extérieurs jusqu'à 100 m<sup>2</sup> vous permettent de vous installer

confortablement. Votre nouvel eden à ciel ouvert, recouvert de lames bois ou grandes dalles céramiques, offre un panorama dégagé sur la ville.



CONTACT

**05 82 01 31 31**

**[www.live-in-osmose.com](http://www.live-in-osmose.com)**

