

10 788 M² LIVRÉS EN 2025



SIGNAL

*Amplificateur de performance
au cœur de Toulouse*



KEOPS
by **DCT**
Conseil, Construction

COMMERCIALISATION

CBRE

Osmoz
Engagés pour la qualité
des cadres de vie

TRIPLE LABELLISATION

NF HQE
BÂTIMENTS TERTIAIRES

BREEAM
Very Good
★★★
LEADER & SUSTAINABLE BUILD ENVIRONMENT

3Ci
investissements

PROMOTEUR



*Toulouse vibre, décolle, s'envole...
Venez vivre le grand frisson
de l'innovation !*

TOULOUSE, UN CŒUR ÉCONOMIQUE QUI BAT TOUJOURS PLUS FORT !

Installer son activité à Toulouse, c'est lui garantir un environnement dynamique qui mise sur un développement économique durable, prêt à affronter toutes les crises ! Entre ses nombreux domaines d'expertise, son sens de l'innovation et son ambition sans limites, la Ville rose fait tout pour devenir une référence internationale.

127 millions d'euros, c'est le budget que Toulouse a décidé d'investir jusqu'en 2026 pour mener à bien ses projets de développement économique. La métropole compte se concentrer en priorité sur les pôles d'activité qui ont fait sa renommée dans le monde entier : aéronautique, spatial, santé du futur, numérique et intelligence artificielle.

Elle se positionne également fermement sur le développement durable en consacrant une large part de ses investissements à la mobilité décarbonée. Toulouse, c'est une multitude de grands groupes qui stabilisent l'économie locale et nationale, mais c'est aussi une myriade de start-ups prometteuses qui insufflent énergie et innovation au cœur du système. Pour accueillir toutes ces entreprises, la ville travaille activement à la création et à la réhabilitation de nouveaux quartiers comme Aerospace ou Enova Labège.

La métropole grandit, se transforme et avance sans prendre de pauses !

**TOULOUSE,
PREMIÈRE
MÉTROPOLE
FRANÇAISE**

pour la croissance
économique, +2,9 %/an
pour le PIB/ hab

**25% DES
EMPLOIS
EUROPÉENS**

du secteur
spatial sont à
Toulouse

**TOP 3
DES VILLES
STARTUP**

en France

**PREMIÈRE
REGION
DE FRANCE**

à consacrer
4,8 % de son PIB
à la R&D

TOULOUSE, UN ÉCOSYSTÈME SCOLAIRE FLORISSANT

Tous les secteurs d'activité ont besoin de jeunes talents pleins d'énergie et tournés vers l'avenir. Toulouse en forme des milliers chaque année ! Ville étudiante riche en grandes écoles et aux cursus universitaires variés, la Capitale de la French Tech a su créer du lien entre apprentissages et projets entrepreneuriaux. Elle favorise également la mise en place de nombreux centres de recherche dans lesquels l'innovation est le mot d'ordre !

Véritable terre d'accueil des étudiants français et internationaux, Toulouse en compte un peu plus de 100 000, un chiffre qui ne cesse d'augmenter au fil des années. Désireuse de rester attractive, la ville met en œuvre des efforts particuliers pour proposer un enseignement supérieur à la hauteur de ses ambitions, mais aussi des infrastructures extrêmement qualitatives.

L'offre comprend 4 universités et de nombreuses grandes écoles telles que l'École Nationale de l'Aviation Civile ou l'Institut Supérieur de l'Aéronautique et de l'Espace. Toulouse accueille également l'Innovation Campus, un pôle européen de recherche et de développement dédié à l'aéronautique, l'espace et les systèmes embarqués. La métropole a un objectif en tête : investir toujours plus dans les technologies au centre de toutes les attentions !

PREMIÈRE DESTINATION UNIVERSITAIRE

avec
130 000 étudiants
et 15 000 étudiants
étrangers

LE PLUS GRAND ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

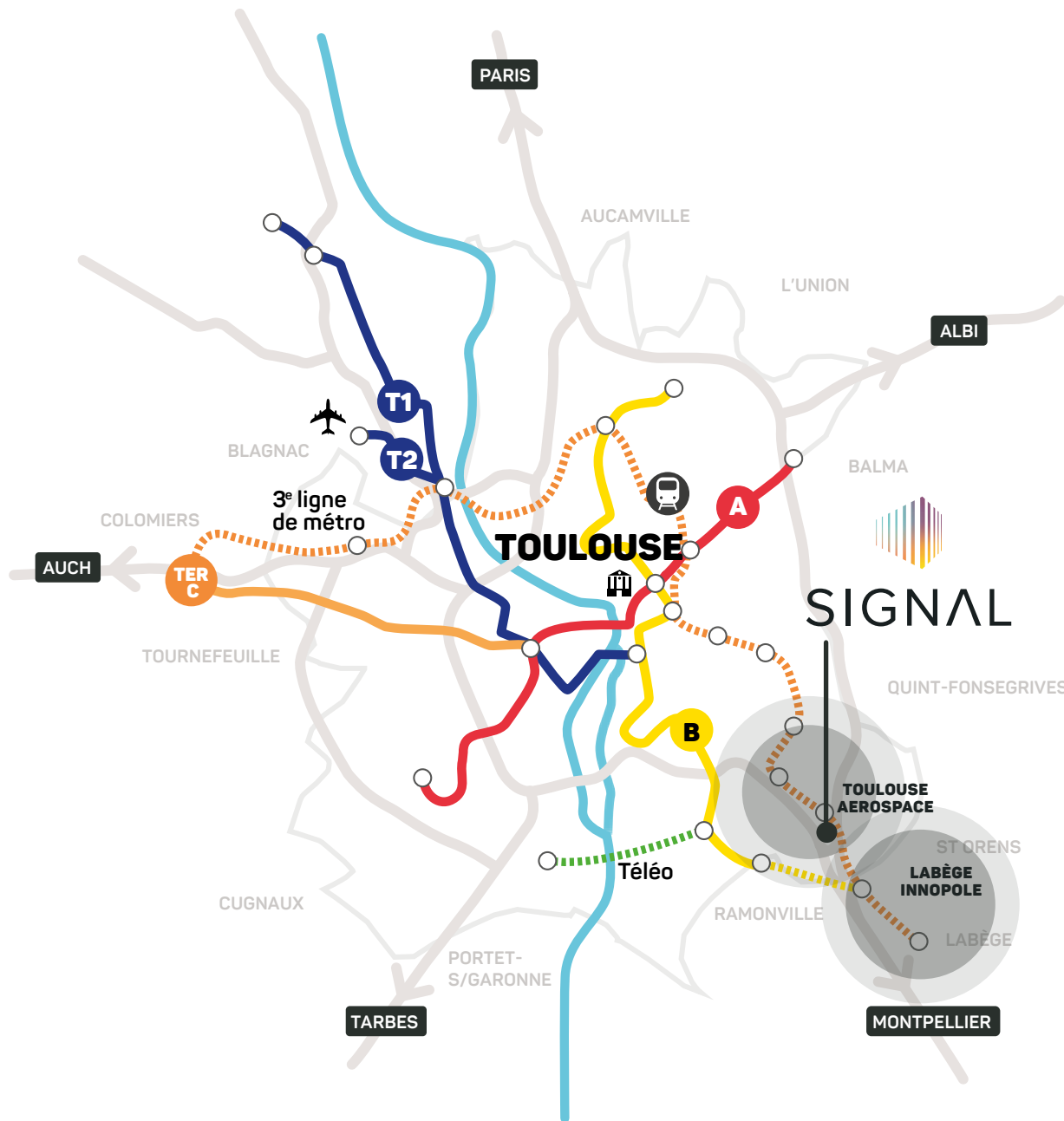
du monde dans
l'ingénierie
aérospatiale

DES INSTITUTS DE RECHERCHE DE RENOMMÉE MONDIALE

dont le CNES,
le CNRS, l'ONERA,
l'INSERM,...

PLUS DE 17 000 CHERCHEURS

sur la région
Occitanie



LE SUD-EST TOULOUSAIN : UN TERRITOIRE POUR L'AVENIR

Pour trouver une zone de développement promise à un brillant avenir, direction le sud-est de Toulouse ! Des quartiers comme Labège Innopole ou Aerospace voient le jour et permettent à de nombreuses infrastructures de profiter de l'effervescence ambiante.

Les quartiers d'affaires du Sud-Est (Labège Innopole et Aerospace) toulousain ne manquent pas d'animation ! Créé au début des années 1980 pour l'un alors que l'autre naît tout juste, ce sont des zones à l'attractivité grandissante due à une croissance rapide et durable de leurs équipements.

Diverses entreprises et infrastructures ont implanté leurs bureaux dans ces territoires au fort potentiel d'innovation. Parmi ces dernières on retrouve le centre des congrès de Diagora, le complexe événementiel Terre de Pastel ou encore le centre d'innovation B612 positionné sur le quartier Aerospace.

Entre écoquartier, équipements complets, proposition culturelle originale et pôles d'activité et de recherche, les quartiers d'affaires du Sud-Est offrent tout ce dont une activité à besoin.

Aerospace : construire le futur sur les traces du passé

UN ÉCOQUARTIER QUI SUBLIME L'HISTOIRE DE TOULOUSE

Projet urbain ambitieux, Aerospace propulse Toulouse au centre de l'intérêt international. Bien plus qu'un simple parc d'activités, le quartier a été imaginé comme un lieu autonome qui rassemble tout ce dont les usagers ont besoin pour vivre. Dans un environnement exemplaire s'épanouissent résidences, bureaux et équipements de loisirs et de culture. À Aerospace, le passé pousse l'avenir à éclore !

Construit autour de l'ancienne piste aéropostale de 1,8 km, le nouveau quartier Aerospace s'inscrit dans l'histoire intimement liée à l'aéronautique de la ville. Localisé à l'entrée sud-est de Toulouse, il s'étend sur le site de Montaudran qui a vu décoller les pionniers de l'aviation civile. Dans l'entre-deux-guerres, la volonté de quelques hommes et la mise au point de techniques révolutionnaires ont donné naissance à une aventure industrielle sans précédent.

Fort de cette histoire, le territoire de 56 ha voit aujourd'hui son architecture se transformer pour laisser place à de nouveaux exploits, toujours dans le domaine de l'innovation technologique. Lieu de vie, de travail et de recherche, le quartier est organisé autour de 5 pôles : la place centrale, l'Innovation campus, le parc sportif, la piste des géants et le Forum, un espace de services et de rencontres dédié aux entreprises et aux chercheurs.

**10 HECTARES
D'ESPACES
VERTS**

soit 17 % de la
surface totale
(56 hectares)

**96 300 M² DE
LOGEMENTS**

**20 000 M²
DE COMMERCES
ET SERVICES**

**190 000 M²
DE BUREAUX
ET ACTIVITÉ
TERTIAIRE**

**50 000 M²
DÉDIÉS À LA
RECHERCHE ET
L'ENSEIGNEMENT
SUPÉRIEUR**

La Cité





*Le label
écoquartier
pour
anticiper les
besoins de
demain*

ZOOM SUR :
LE LABEL ECOQUARTIER

Les aménagements d'Aerospace visent à promouvoir un nouveau modèle urbain qui permet aux usagers d'expérimenter un mode de vie correspondant aux aspirations actuelles. La mobilité et la gestion de l'énergie ont été conçues dans une approche intégrée et innovante, les eaux pluviales sont optimisées, le système d'éclairage fonctionne de manière intelligente et le réseau de chaleur réduit les pertes à zéro. Pour goûter à la ville du futur dès maintenant, rendez-vous à Aerospace !





2017

Toulouse Aerospace est labellisé **Ecoquartier** niveau 2.

Les **jardins de La ligne** sont inaugurés.

2018

Ouverture du centre d'innovation **B612**, grand spectacle de la **Halle de La Machine**, fête des 100 ans du premier vol de l'Aéropostale par **L'Envol des Pionniers**.

2020

Arrivées des **premiers nouveaux habitants** au nord du quartier.

2021

Inauguration de la **place Marcel Bouilloux Laffont**.

2023

Achèvement de **parc du Campus d'innovation**

2028

Mise en service de la **3e ligne de métro**.

2 stations au nord et au sud, plaçant la gare Matabiau à 10 minutes

Le quartier en date

Aerospace, à la pointe du progrès technologique

UN ÉCOSYSTÈME À LA POINTE DE L'INNOVATION !

Entouré d'entreprises prestigieuses et de grandes écoles à la renommée internationale, le quartier Aerospace bénéficie d'une attractivité hors-norme. Ses 24 500 m² accueillent les expérimentations de start-ups, chercheurs et étudiants venus du monde entier.

Cet écosystème en plein essor fourmille d'idées et de projets novateurs qui feront la force de la France de demain.

Aerospace se veut un lieu consacré à l'inspiration et à l'invention : on peut y trouver 8 centres de recherche dont le CNES et de nombreuses grandes écoles comme l'ENAC, l'ISAE, le CREPS ou encore l'Institut aéronautique et spatial.

Au sud, c'est l'Innovation Campus et les avancées qu'il propose en termes d'aéronautique, d'espace et de systèmes embarqués, qui attire tous les regards ! À proximité, les grands leaders de l'industrie aérospatiale ne font qu'ajouter à l'attractivité croissante du site.

**13 000 M²
DÉDIÉS
AU GÉNIE
MÉCANIQUE ET
PRODUCTIVE
POUR
L'AÉRONAUTIQUE ET
LE SPATIAL**

**L'ESPACE
CLÉMENT ADER,
AU CENTRE DE
L'INNOVATION CAMPUS**

12 600 m² dédiés
aux laboratoires &
plateformes techniques
de recherche et
d'expérimentation

**1 BÂTIMENT
DÉDIÉ À LA
FORMATION :
MAISON JACQUELINE
AURIOL**

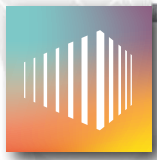
1 lieu, 15 formations
1 500 étudiants
1000 stagiaires

**+ DE 10 GRANDES
ÉCOLES À
LA RENOMMÉE
INTERNATIONALE**

ENAC, ISAE, SUPAERO,
CREPS...



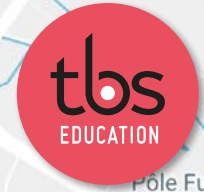
B612
CENTRE D'INNOVATION



ECOSYSTÈME DÉDIÉ À L'INNOVATION →

Mairie de Ramonville Saint-Agne

Labège-Innopole



Faculté de Pharmacie



École doctorale Systèmes

Maison de la recherche & de la valorisation



INNOVATION CAMPUS

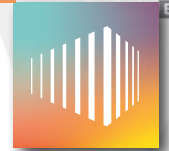
Résidence Universitaire

École doctorale Sciences de la Matière

Faculté de Médecine



Maison de formation Jacqueline Auriol



École doctorale Génie Électrique

INST National Recherche Agronomique



ÉCOLES SUPÉRIEURES →



Aerospace, un quartier aux services et transports riches

UN RÉSEAU DE TRANSPORT QUI S'ENRICHIT AU GRÉ DES BESOINS

Aerospace bénéficie d'une connexion parfaite au reste de la métropole toulousaine. Se rendre sur son lieu de travail ou d'étude devient facile et rapide, quel que soit le moyen de transport emprunté !

Au sein du quartier, les équipements ont également été pensés pour optimiser les déplacements courts. Encore en construction, le réseau qui sera finalisé en 2024 s'annonce exceptionnel !

Venir à Aerospace, c'est simple, quel que soit le point de départ ! La proximité du périphérique intérieur et extérieur facilite la liaison vers les autoroutes provenant de Paris, des principales villes françaises et de Barcelone. Pour des trajets plus rapides, les visiteurs peuvent utiliser les voies aériennes et arriver à l'aéroport situé à quelques minutes en voiture. Niveau train, la gare de Toulouse est très bien desservie et une station TER permet de se rendre directement dans le quartier. Pour les déplacements locaux, un réseau dense de lignes de métro et de bus ne cesse de s'enrichir avec la mise en place prochaine du Métro Toulouse Aerospace Express qui offrira 2 stations au sein même du site.



Maxime Lafage



**ACCÈS IMMÉDIAT
AU PÉRIPHÉRIQUE,**
DESSERVANT LES
AUTOROUTES A61, A62
ET A64



**5.5 KM DE PISTES
CYCLABLES**
ET CHEMINEMENT
PIÉTON



**7 LIGNES DE BUS DONT
4 RELIÉES À LA LIGNE
B DU MÉTRO ET 1 LINÉO
VERS LE CENTRE-VILLE
DE TOULOUSE**



**2 STATIONS DE LA
3E LIGNE DE MÉTRO
(2028)**



**GARE DE MONTAUDRAN
À LA GARE DE
TOULOUSE MATABIAU
EN 5 MIN.**



**AÉROPORT
À 20 MIN.
EN VOITURE**



**5.5 KM DE
CHEMINEMENTS
PIÉTONS ET
VÉLOS**

**CRÉATION DE
VOIES VERTES
ET PASSERELLES
AU SEIN
D'INNOVATION
CAMPUS**

**2 BASES DE
VÉHICULES EN
AUTOPARTAGE
À DISPOSITION**

**PLACES DE
STATIONNEMENT
AVEC BORNE
DE RECHARGE
DÉDIÉES AUX
VÉHICULES
ÉLECTRIQUES**

**ZOOM SUR :
LES DÉPLACEMENTS DOUX POUR
UNE VILLE À TAILLE HUMAINE**

Envie de participer à la sérénité de l'espace urbain en utilisant des transports écologiques ? Avec Aerospace, la ville de Toulouse montre sa détermination à encourager la pratique du vélo et autres mobilités douces entre le domicile et le lieu d'activité. L'automobilité se développe également avec assurance dans ce quartier ouvert à toutes les idées qui sortent des sentiers battus.

Aerospace fait la part belle aux modes de déplacements doux avec ses 5,5 km de cheminements sécurisés et réservés aux piétons et aux vélos. Autour du parc du Campus Innovation, des voies vertes et 2 passerelles vont bientôt compléter ce réseau afin de faciliter l'accès au site depuis les pistes cyclables de la métropole.

Pour franchir la voie ferrée en toute sécurité, des passages seront également aménagés. Pour les automobilistes, des équipements dans l'air du temps ont été installés : plusieurs places de stationnement avec borne de recharge pour les véhicules électriques, ainsi que 2 bases de voitures en autopartage.

Des services au top pour des journées faciles !

Aerospace, c'est un quartier vivant qui offre tous les commerces et services nécessaires au confort quotidien de tous. Pour des pauses relaxantes, divertissantes ou des sessions shopping, pas besoin d'aller très loin.

Tout est sur place et accessible pour passer un bon moment !

Travailler, étudier, évoluer dans un cadre privilégié, c'est important ! Aerospace est un lieu de vie qui permet de profiter pleinement de chaque temps libre. Sur la place centrale, des terrasses invitent à prendre son déjeuner en plein air, des kiosques et des espaces de détente reçoivent les promeneurs fatigués. On retrouve également des restaurants, un cinéma et des équipements sportifs. La présence d'une moyenne surface alimentaire est également bien pratique pour effectuer quelques achats rapidement. Aerospace, c'est la garantie d'un quotidien facile, agréable et confortable !



RESTAURANT



BAR



BOULANGERIE



PHARMACIE



SUPERMARCHÉ



COMMERCES



COIFFEUR



PARKING



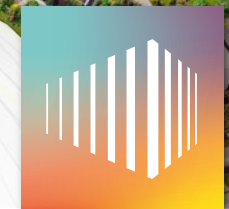
CINÉMA



AMAZON HUB
LOCKER



ROTISSERIE





*Des bureaux à
l'épicentre de la vie
économique*

SIGNAL, FIGURE EMBLÉMATIQUE DU QUARTIER AEROSPACE

Signal se caractérise par une situation idéale aux portes d'Aerospace. Véritable phare qui guide les usagers depuis le périphérique intérieur, il symbolise le renouveau du quartier et annonce un site prestigieux où les structures novatrices ont élu domicile.

Localisé au croisement de l'avenue Bernard Mari et de l'Allée de la Chaufferie, Signal bénéficie d'une visibilité parfaite à l'entrée d'Aerospace. Il est le signal de cette nouvelle façade métropolitaine et marque l'amorce d'un lieu au dynamisme palpable.

Situé à la tête de l'Innovation Campus, le bâtiment profite d'une position centrale, gage de notoriété pour les infrastructures qui feront le choix de s'y installer.



Un bâtiment à l'épicentre de la vie économique

100 % ACCESSIBLE, 100 % SERVICE

Avec Signal, se rendre au travail sans stress, c'est possible. La seule difficulté réside dans le choix du mode de transport : voiture, bus, métro, vélo ? Toutes les options sont disponibles !

Une fois sur place, tous les déplacements indispensables à une journée équilibrée peuvent s'effectuer à pied. Les restaurants, commerces et salles de sport ne sont qu'à deux pas !



À PIED

À 6 min de la future station de métro « Montaudran Innovation Campus »

À 8 min du bus N°37/78/80

À PIED

À 8 min des restaurants et bars

À 15 min des infrastructures sportives

EN VÉLO

À 5 min de la place centrale et de ses commerces

À 7 min de la gare de Montaudran

EN VÉLO

À 15 min du centre-ville de Toulouse

EN VOITURE

Accès immédiat au périphérique et de l'autoroute A1 - Sortie Montaudran 18 & 20

À 4 min des écoles et crèches

EN VOITURE

À 5 min des supermarchés

À 7 min de Labège

À 10 min de Ramonville

À 15 min du Capitole

Si les voiries sont encore en construction, les lieux sont dès aujourd'hui facilement accessibles, quel que soit le type de transport utilisé. On peut se rendre aux bureaux en voiture depuis la sortie 20 « Toulouse Aerospace, complexe scientifique » du périphérique. Trois lignes de bus desservent l'arrêt « Clément Ader » situé à proximité du bâtiment. Un peu plus loin, il est également possible d'emprunter le TER depuis Marengo. Et bientôt, la 3^e ligne de métro viendra compléter ce réseau déjà d'une grande densité.

À l'intérieur même du quartier, tout a été pensé pour faciliter les déplacements à pied. Pas besoin de reprendre la voiture pour les pauses déjeuner, les afterworks et les sessions de sport : les restaurants, les bars et un club d'escalade sont disponibles à quelques minutes seulement. Pour les parents qui souhaitent utiliser les infrastructures proches de leur lieu de travail, une crèche et une école maternelle sont également accessibles depuis le bâtiment.



A62
PAU - BAYONNE

Sortie 20
LESPINET

Sortie 18
MONTAUDRAN



Arriver à Signal




Map inset showing a street grid with labels like 'Rue de l'Église', 'Av. Latécoère', and 'Av. Tolosane'. A car icon is positioned over the map.

A61
NARBONNE
MONTPELLIER



Arriver à Signal



Av. Latécoère
Av. Tolosane
Mairie de Ramonville Saint-Agne



RANGUEIL **B** 80

FACULTÉ DE PHARMACIE **B** 78

UNIVERSITÉ PAUL SABATIER **B** 78

TÉLÉO
→ PECH DAVID
ONCOPOLE

27 37 **B**


TOULOUSE LESPINET RAMONVILLE

MONTAUDRAN LESPINET

37 80 78

3^e

Arriver à Signal



Mairie de Ramonville Saint-Agne



Arriver à Signal



RANGUEIL **B**

FACULTÉ DE PHARMACIE **B**

UNIVERSITÉ PAUL SABATIER **B**

TÉLÉO
→ PECH DAVID ONCOPOLE

Montaudran

FUTURE GARE TER

MONTAUDRAN PISTE DES GÉANTS

MONTAUDRAN LESPINET

TOULOUSE LESPINET **B**

RAMONVILLE

PARC TECHNOLOGIQUE DU CANAL **B**

LABÈGE POLYTECHNIQUE **B**

Labège-Innopole

Signal, un avant-goût du succès !

UNE ARCHITECTURE À LA HAUTEUR DES AMBITIONS

Signal marque les esprits par son architecture imposante et son ancrage solide au sein de son environnement. Il offre à ses occupants un véritable observatoire multidirectionnel d'où l'on peut admirer une nature omniprésente. Entre sérénité et stabilité, l'édifice se veut un lieu propice à la concentration, la créativité et la qualité de vie au travail.

Le bâtiment Signal s'organise autour d'un socle clairement identifié par sa transparence et son ouverture sur l'extérieur, laissant ainsi entrevoir ses activités. Les niveaux supérieurs créent un contraste par leurs lignes rigoureuses et leurs volumes ajustés, ponctués de respirations offertes par le jeu de terrasses.

Les matériaux bruts et naturels renforcent l'identité architecturale simple et efficace souhaitée et font référence au passé industriel du site. Parfaitement intégré à son environnement, il utilise une esthétique contemporaine, à l'image du nouveau quartier.

LIVRAISON 2025

LE MOT DE L'ARCHITECTE →

Le projet a été conçu avec une expression architecturale simple, rigoureuse, généreuse, concrète qui puisse être durable et intemporelle.

Il est conçu pour créer les conditions d'apparition d'un bâtiment marquant dans la zone tout en générant un « outil de travail » performant pour ses utilisateurs et ses exploitants.

La position du bâtiment et la forme en croix des étages confère à l'édifice un ancrage solide dans son contexte :

- Installer les utilisateurs dans un véritable observatoire multidirectionnel où l'environnement est omniprésent et participe à la qualité de vie.
- Percevoir depuis le territoire une forme simple aux multiples facettes qui produit de riches variations lumineuses.

ppa • architectures

ESPACE MIXTE POUR STRUCTURE ATYPIQUE

Signal est un lieu aux volumes généreux et au confort indispensable à la qualité de vie au travail. L'ensemble du bâtiment a été conçu pour accueillir des entreprises, mais aussi un établissement scolaire ainsi qu'un espace supplémentaire appelé "Halle" et un commerce.

Le bâtiment est classé ERT et ERP, garantissant ainsi la sécurité des travailleurs ainsi que son aptabilité à recevoir du public.

Signal est un bâtiment de 10 788 m². Il comprend 7 098 m² de bureaux et 3 118 m² dédiés à une école ou infrastructure de formation.

Au rez-de-chaussée, on retrouve également un local commercial de 84 m² ainsi qu'une halle de 488 m². Cette dernière pourra être exploitée soit par les bureaux afin de réaliser un atelier ou un espace de stockage, soit par le centre de formation pour l'utiliser comme un amphithéâtre, une salle de spectacle ou tout autre lieu atypique nécessaire à son développement.

Pour plus de facilité d'accès, les bureaux et le centre de formation disposent de leur entrée dédiée.



ENTRÉE & HALL

**DU CENTRE DE FORMATION
& DU COMMERCE**



ENTRÉE & HALL

DES BUREAUX



ENTRÉE

HALLE



STATIONNER FACILEMENT : LE RÊVE DEVIENT RÉALITÉ !

Fini le stress de chercher une place avant de commencer sa journée ! La productivité des secteurs d'activité passe aussi par leur capacité à diminuer les moments de friction dans le quotidien de ses collaborateurs. Signal amène de la sérénité dans l'éternel problème du stationnement.

L'immeuble comprend un parking de 236 places réparties sur 3 niveaux. 69 places sont dédiées au futur centre de formation, 160 sont dédiées aux bureaux et 5 PMR pour les personnes en situation d'handicap. Tous les occupants peuvent s'y rendre depuis la cour commune et y garer leur véhicule rapidement.

Arriver sur son lieu d'activité l'esprit tranquille, c'est essentiel pour la concentration et l'implication ! Les cyclistes aussi peuvent se donner à 100 % sans craindre de se faire voler leur vélo. Le bâtiment comprend un local accessible depuis la cour commune, elle-même reliée à la piste cyclable du quartier.

236
PLACES DE
STATIONNEMENT
AU TOTAL

DONT **160**
PLACES DE
STATIONNEMENT
DÉDIÉES AUX
BUREAUX

DONT **69**
PLACES DE
STATIONNEMENT
DÉDIÉES À
L'ÉTABLISSEMENT
DE FORMATION

DONT **5**
PLACES DE
STATIONNEMENT
POUR LES
PERSONNES
À MOBILITÉ
RÉDUITE



DES ESPACES EXTÉRIEURS POUR RESPIRER ET SE RESSOURCER

Lieux de rencontre et de détente, les extérieurs du bâtiment Signal répondent aux attentes grandissantes des collaborateurs en termes de bien-être et de reconnexion. Prendre le temps de créer des liens et des projets autour d'un café, au soleil, c'est aussi ça profiter d'une vraie pause.

À Signal, les extérieurs remplissent différents objectifs. Le parvis qui introduit le hall de l'immeuble est un espace de respiration, d'échange et de transition vers les bureaux. C'est une réelle vitrine des activités se développant au sein du lieu.

Spacieux et arboré, le parvis est destiné à recevoir la terrasse d'un restaurant, un aménagement convié par les amateurs de déjeuners en plein air. Les 5 terrasses réparties entre le premier et deuxième étage offrent des espaces de vie en continuité directe avec l'intérieur, tout en apportant une rupture favorable au changement de point de vue. Les terrasses sont des lieux de détente, mais aussi de réflexion et de contemplation. Des endroits où les problèmes trouvent rapidement des solutions !

**COUR
EXTÉRIEURE
COMMUNE**

**PARVIS
COMMUN**

**TERRASSE
DE + DE 150 M²**

2 terrasses
au 1^{er} étage

3 terrasses
au 2^{ème} étage





Un bâtiment bon pour vous & la planète

CERTIFICATION HQE POUR DES BUREAUX SAINS ET DURABLES

En termes d'environnement, le bâtiment Signal a su montrer patte blanche en décrochant la certification HQE « très performant ». L'obtention de ce label prouve leur faible impact sur l'environnement et la qualité de leurs intérieurs.

La certification Haute Qualité Environnementale est délivrée aux bâtiments s'inscrivant dans une démarche globale de respect de l'environnement, de qualité de vie et de performance économique.

Une attention particulière est accordée au confort des espaces intérieurs : ils sont agréables à vivre et offrent un air sain à respirer. Pendant la phase de construction, certaines pratiques sont privilégiées afin de réduire l'impact écologique : utilisation de matériaux facilement recyclables, gestion de l'eau ou encore des déchets.



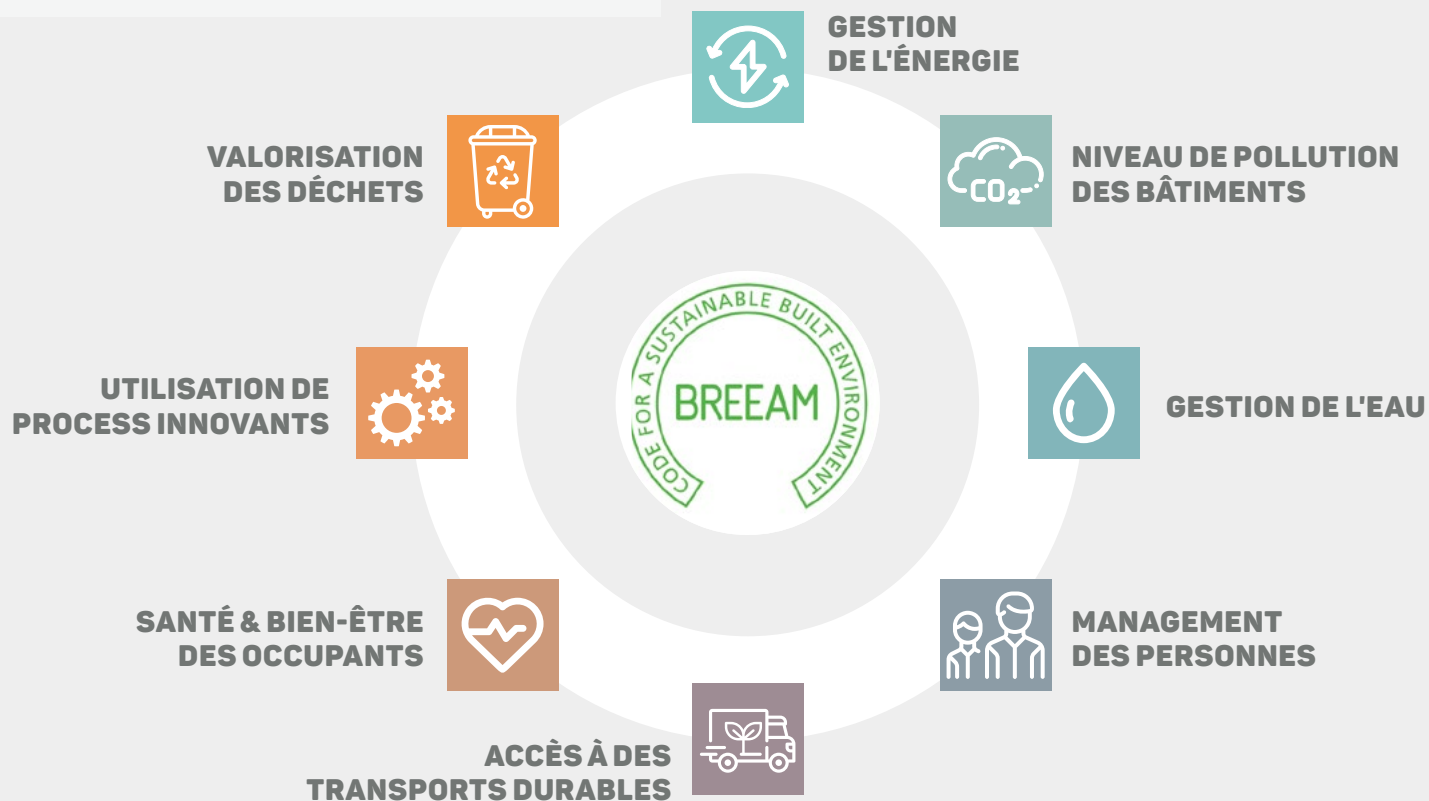
TRÈS PERFORMANT

BREEAM « VERY GOOD » : UNE CERTIFICATION INTERNATIONALE

L'ensemble Signal a obtenu la certification BREEAM Very Good, la plus convoitée, car la plus répandue à l'international. Elle est la garantie d'un bâtiment construit dans un souci de performance énergétique, de gestion des ressources, d'impact sur l'environnement, mais aussi de la santé des occupants et la possibilité d'accès par des transports durables.



Avec la certification BREEAM « Very good », Signal répond avec cohérence aux exigences de l'écoquartier. Le chantier s'est déroulé selon des pratiques respectueuses de l'environnement et de l'humain. Le label évalue notamment la valorisation des déchets, la gestion de l'eau et de l'énergie, le niveau de pollution des bâtiments, l'utilisation de process innovants ainsi que le management du personnel en charge de la construction.



CERTIFICATION OSMOZ : LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL S'INVITE À SIGNAL

Grâce à son engagement pour la qualité de vie au travail, Signal a obtenu le label OsmoZ ! Attribuée aux bureaux pensés pour la santé et le bien-être de ses utilisateurs, cette certification s'intéresse à la qualité des bâtiments, des aménagements et de l'animation.

Le label OsmoZ garantit des espaces de travail sains et confortables, pensés pour les utilisateurs. Il est également le gage d'espaces intérieurs intelligemment aménagés, en capacité de répondre aux différentes modalités de travail exercées dans les entreprises.

La certification OsmoZ, c'est aussi une attention particulière donnée aux services et aux réponses apportées aux besoins des occupants.



Signal : Les bureaux

7 098 M² DE BUREAUX ULTRA MODULABLES ET ÉVOLUTIFS

À Signal, les entreprises n'ont pas à s'adapter à des plateaux rigides qui ne correspondent pas à leurs besoins. Bien au contraire ! L'architecture intérieure du bâtiment a été conçue pour se modeler parfaitement aux attentes des usagers. Modularité, souplesse et flexibilité sont les mots d'ordre de ces bureaux qui sauront évoluer au gré du développement des entreprises.

Situés entre le 2^e et le 6^e étage, les plateaux s'organisent en quadripôle, un agencement particulièrement propice aux pratiques de travail actuelles : autour d'un noyau central prennent place 4 lots d'une surface d'environ 340 m². Classés ERP 5e catégorie type W, ils peuvent accueillir une centaine de personnes. Cette distribution permet une flexibilité d'aménagement exceptionnelle : les lots peuvent s'associer, se combiner et se jumeler simplement, sans modifier les parties communes. Ils peuvent également se diviser à la fois verticalement et horizontalement. Enfin, les lots peuvent se cloisonner ou bien s'ouvrir à volonté. En un mot, chaque entreprise peut configurer son espace de travail avec une grande liberté ! Pour plus de confort et une meilleure qualité de vie, tous les plateaux sont traversants et bénéficient d'une triple exposition. Une caractéristique rare qui profite à tous les collaborateurs !

3 CI INVESTISSEMENTS AMÉNAGE
VOS BUREAUX



224 M² DE SALLES DE RÉUNION EN MEZZANINE

ORGANISATION EN QUADRIPOLE

PLATEAUX D'ENVIRON 340 M²

FLEXIBILITÉ OPTIMALE

PLATEAUX JUMELABLES

CLASSÉS ERP 5 ÈME CATÉGORIE

MODULARITÉ EXEMPLAIRE :
CLOISONNÉS, SEMI PAYSAGERS OU EN OPEN SPACE.

PLATEAUX LUMINEUX ET TRAVERSANTS

AMÉNAGER SES BUREAUX N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI SIMPLE !

Installer de nouveaux bureaux représente un travail fastidieux que certaines entreprises ne peuvent pas assumer seules.

C'est pourquoi **3 CI Investissements** offre ses services d'aménagement professionnel : les bureaux peuvent être livrés **entièrement agencés et meublés**. De la **conception des Spaces planning** à la **sélection et mise en place du mobilier**, 3 CI Investissements vous accompagne.

3ci
investissements

Signal :
L'espace de formation

VOTRE TERRASSE PRIVATIVE



VOTRE ENTRÉE DÉDIÉE



ÉTABLISSEMENT DE FORMATION : + DE 3 000 M² RIEN QUE POUR VOUS !

Aujourd'hui, les entreprises ouvrent leurs portes aux écoles pour que les idées circulent et que les projets prennent vie. Signal a réservé une belle surface à l'installation d'un établissement de formation et ici encore, la modularité est de mise. Les différents espaces peuvent s'agencer selon les besoins spécifiques de la future école.

Signal a été conçu pour accueillir un établissement de formation bénéficiant de son propre hall et d'une entrée indépendante. Cet espace dédié aux études se trouve sur plusieurs étages : deux mezzanines sur lesquelles peuvent être aménagés des bureaux, des postes informatiques ou des salles de travail mis à disposition des étudiants.

Au premier étage on retrouve un plateau de 2 900 m² comprenant tous les aménagements nécessaires à la vie d'une école : sanitaires, réserves, salles de classe...

3 118 M² DE SURFACE TOTALE

80 M² EN REZ-DE-CHAUSSÉE

1 MEZZANINE DE 90 M²

1 MEZZANINE DE 50 M²

1 PLATEAU DE + DE 2 800 M² AU 1^{ER} ÉTAGE :
Sanitaires / Réserves / Cellules pour salle de classe

AGENCEZ, MODULEZ COMME VOUS LE SOUHAITEZ



Signal : La halle

UN LIEU OUVERT À TOUTES LES IDÉES

On a toujours besoin d'un peu d'espace en plus ! C'est ce qu'offre Signal avec sa Halle de 488 m². Disponible pour tout type de projet, elle peut être investie par une entreprise comme par l'établissement de formation.

Polyvalente et modulable, la Halle peut prendre de multiples formes et remplir divers objectifs. L'école a la possibilité de se l'approprier pour aménager un amphithéâtre, une salle de TP, de réception ou de spectacle. Les occupants des bureaux peuvent également la transformer en salle de conférence, en atelier ou en local de prototypage.

La présence d'une mezzanine offre encore un peu plus d'espace pour stocker des marchandises ou ranger des archives. Et pourquoi ne pas faire de la Halle un lieu qui facilite la logistique ? Comme elle est accessible par la voie d'accès à la chaufferie, elle peut servir de lieu de livraison pour les entreprises de négoce par exemple.

**MEZZANINE
DE 84 M²**

**RÉPOND AUX
EXIGENCES
ERT**

**488 M² DE
SURFACE**

**404 M² EN REZ-
DE-CHAUSSÉE**



Signal en chiffres

SURFACE
GLOBALE
LOCATIVE
10 788 M²

BUREAUX :
7 098 M²

CENTRE DE
FORMATION :
3 118 M²

HALLE/ATELIER :
488 M²

COMMERCES :
84 M²

PARKINGS VL :
236 DONT **5** PMR
ET **12** RECHARGES
ÉLECTRIQUES

PARKING
2 ROUES DOUBLE
HAUTEUR : **340 M²**

4 TERRASSES ET
1 PATIO : **820 M²**

À chacun ses surfaces

TOTAL SURFACE LOCATIVE	10 788 M ²	23 LOTS 236 PLACES DE PARKING
RDC + MEZZANINE / HALLE	488 M ²	LOT 0-01 488 M ² 6 PLACES DE PARKING
RDC / COMMERCE	84 M ²	LOTS 0-02 84 M ² 1 PLACE DE PARKING
RDC + MEZZANINE + R+1 / CENTRE DE FORMATION	3 118 M ²	LOT 1-03 3 118 M ² 69 PLACES DE PARKING + terrasse privative de 166 M ² et patio privatif de 156 M ²
MEZZANINES BUREAUX	224 M ²	SALLES DES RÉUNIONS 224 M ²
R+2 <i>+ option terrasse privative 166 m² pour les lots du R+2</i>	1 377 M ²	LOT 2-04 356 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 2-05 333 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 2-06 353 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 2-07 335 M ² 8 PLACES DE PARKING
R+3	1 358 M ²	LOT 3-08 349 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 3-09 330 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 3-10 349 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 3-11 330 M ² 8 PLACES DE PARKING
R+4	1 358 M ²	LOT 4-12 349 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 4-13 330 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 4-14 349 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 4-15 330 M ² 8 PLACES DE PARKING
R+5	1 391 M ²	LOT 5-16 349 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 5-17 330 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 5-18 349 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 5-19 330 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 5A - ARCHIVES 33 M ²
R+6	1 390 M ²	LOT 6-20 349 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 6-21 330 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 6-22 349 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 6-23 330 M ² 8 PLACES DE PARKING LOT 6A - ARCHIVES 32 M ²

Des caractéristiques techniques à la hauteur du bâtiment

PLATEAUX
PAYSAGERS
LIVRÉS TOUS
CORPS D'ÉTAT

VITRAGES À
CONTRÔLE
SOLAIRE
ET STORES
INTÉRIEURS

HALL D'ENTRÉE
TRIPLE HAUTEUR

HAUTEUR SOUS
FAUX-PLAFOND
DE 2,70M

CHAUFFAGE ET
CLIMATISATION
RÉVERSIBLE
AVEC CONTRÔLE
INDIVIDUEL DE
TEMPÉRATURE À
+/- 3°C

PLATEAUX
MODULABLES DE
150 À 1 300 M²
PAR ÉTAGE

BORNES DE
RECHARGES
DE VÉHICULES
ÉLECTRIQUES (VL
ET 2 ROUES)

TRIPLE-
EXPOSITION
POUR CHAQUE
PLATEAU

TRIPLE
LABELLISATION
ENVIRONNEMEN-
TALE : BREEAM
VERY GOOD, HQE
TRÈS PERFORMANT
ET OSMOZ

5 TERRASSES
ACCESSIBLES DE
PLUS DE 150 M²

100% DES PLACES
DE PARKING
VL ET 2 ROUES
COUVERTES ET
SÉCURISÉES

100% DES
MENUISERIES
EXTÉRIEURES
OUVRANTES

DIVISIBILITÉ
OPTIMALE
AVEC TRAME DE
FAÇADE DE 1.35M

3 120 M² DÉDIÉS
POUR UN CENTRE
DE FORMATION
EN ERP TYPE R DE
3ÈME CATÉGORIE

ATELIER DE
LA HALLE AVEC
HAUTEUR LIBRE
DE 8M