

*A partir de 250 m<sup>2</sup>*

NOUVEAUTÉ



ESTELLO

# SUIVEZ VOTRE BONNE ÉTOILE ...

Installez-vous dans les bureaux Estello :  
Espaces lumineux, nouveaux services,  
prix attractifs !



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

*L'immobilier d'un monde qui change*

# SOMMAIRE

**Toulouse, entre dynamisme et douceur de vivre**

**Des acteurs innovants au sein d'un quartier attractif**

**Carte de situation**

**Le campus santé du futur : quand la recherche  
et les start-ups travaillent ensemble**

**En route vers vos futurs bureaux**

**Stationnez votre véhicule en quelques minutes**

**Des extérieurs pensés pour le bien-être des collaborateurs**

**Des lignes modernes pour une architecture intemporelle**

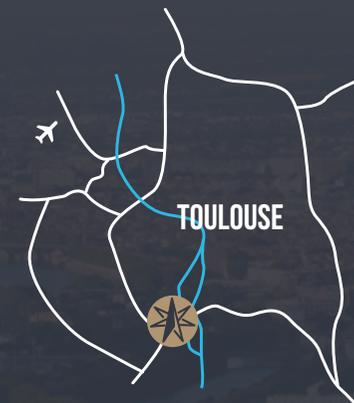
**Les lieux de passage : une expérience à part entière**

**L'espace service : une ambiance co-working pour plus de liens**

**Un cadre de travail inspirant modulable au gré de vos envies**

**Prestations**

**BNP PARIBAS REAL ESTATE**



## TOULOUSE, ENTRE DYNAMISME ET DOUCEUR DE VIVRE

Labellisée « **Capitale French Tech** », Toulouse réunit en un seul lieu les charmes d'une architecture centenaire et l'énergie d'un esprit entrepreneurial florissant. Entre incubateur de **start-ups** et **grandes entreprises** comme Airbus, la Ville Rose participe activement à la prospérité de son activité économique. Résolument tournée vers l'avenir, la 4<sup>e</sup> métropole de France fait également du bien-être de ses habitants une priorité. Les **aménagement urbains** s'orientent vers le développement d'espaces naturels créant pour eux des **lieux de détente et de loisirs**.

## DES ACTEURS INNOVANTS AU SEIN D'UN QUARTIER ATTRACTIF

Au centre du quartier Bordelongue, Estello est entouré de **commerces** de proximité permettant d'effectuer les achats du quotidien. Pour la pause déjeuner, vous avez le choix entre une dizaine de **restaurants** entourant les bureaux. Ou alors, rendez-vous sur l'**île du Ramier**, surnommée le futur Central Parc de Toulouse, pour un bol d'air frais dépaysant.

Besoin de décompresser ? Les parcs et équipements disponibles sont nombreux et variés : parc de Gironis, piscine, complexe sportif, salle de sport, club de tennis, terrain de rugby, etc.

D'un point de vue économique, la ZAC et les centres de recherche situés à l'**Oncopole** dynamisent le quartier et attirent de nombreuses entreprises.





AÉROPORT  
TOULOUSE  
BLAGNAC



CHU PURPAN

ROCADE OUEST



GARE SNCF  
MATABIAU

ROCADE EST

ST SERVIN



CAPITOLE

ST CYPRIEN



LES  
CARMES



JARDIN DES PLANTES



CITÉ DE  
L'ESPACE

MÉTRO A



COMPLEXE  
SPORTIF



TER



PISCINE



ILE DU RAMIER



MÉTRO B



GARE SNCF  
MATABIAU

PARC DE  
LA REYNERIE



LAC DE GIRONIS



ONCOPOLE



CHU RANGUEIL



## LE CAMPUS SANTÉ DU FUTUR : QUAND LA RECHERCHE ET LES START-UPS TRAVAILLENT ENSEMBLE

Au sein de l'Oncopole se niche le **centre international de lutte contre le cancer** qui rassemble aussi bien des chercheurs que des entrepreneurs. Plus de **5000 professionnels** participent à un effort commun dont l'objectif est simple : développer les **découvertes thérapeutiques**. Spécialisé en oncologie, le campus oriente également son travail vers des thématiques tournées vers l'avenir comme l'utilisation de **l'intelligence artificielle**.

**AÉROPORT**  
**13 MINUTES**  
*en voiture*

**GARE MATABIAU**  
**16 MINUTES**  
*en voiture*

**LES CARMES**  
**7 MINUTES**  
*en voiture*  
**13 MINUTES**  
*en vélo*

**MÉTRO A**  
**7 MINUTES**  
*en vélo*

**TER**  
**7 MINUTES**  
*à pied*

**ILE DU RAMIER**  
**6 MINUTES**  
*en vélo*

**A64**  
**6 MINUTES**  
*en voiture*



## EN ROUTE VERS VOS FUTURS BUREAUX

Desservis par de nombreux transports, les bureaux Estello sont facilement accessibles depuis l'agglomération toulousaine.

Les autoroutes **A620** et **A64** permettent des déplacements efficaces vers le centre-ville et sa périphérie.

Les usagers des transports en commun, profiteront des 4 lignes de **bus** ainsi que du **TER** à proximité. Enfin, pour les sportifs adeptes des déplacements doux, **3 stations de Vélib** sont à disposition. Grâce à la proximité de l'Oncopole, le téléphérique urbain viendra enrichir le réseau du quartier.

**Des trajets rapides et sans encombre, ça facilite le quotidien !**



## STATIONNEZ VOTRE VÉHICULE EN QUELQUES MINUTES

De nombreuses **places de parking** entourent chaque bâtiment d'Estello, donnant la possibilité aux usagers et aux visiteurs de stationner leur véhicule facilement.

Les cyclistes n'ont pas été oubliés : Des espaces dédiés au **stationnement des vélos** leurs sont consacrés.

**Se rendre au travail ne sera plus une source de stress !**



## DES EXTÉRIEURS PENSÉS POUR LE BIEN-ÊTRE DES COLLABORATEURS

Toujours dans un esprit de renouveau, l'aménagement des extérieurs d'Estello a été totalement revu.

La priorité a été donnée à la **convivialité** et à la **détente**.

Une **zone verte** accueillante est mise à disposition des utilisateurs d'Estello leur permettant de profiter d'un temps de pause et d'échange. Des équipements et installations invitent vos salariés à la **relaxation** ou à la **pratique sportive** et permettent de concevoir la vie en entreprise autrement.

De quoi profiter d'un réel bol d'air frais !

Se détendre dehors, c'est bon pour la santé et le moral .





## DES LIGNES MODERNES POUR UNE ARCHITECTURE INTEMPORELLE

Estello est composé de trois bâtiments conçus dans un esprit de **durabilité**. Cet ensemble de bureaux présente des lignes **épurées**, résolument **modernes**, offrant un style **intemporel**. De **larges bandes de baies vitrées** structurent la façade et apportent **une grande luminosité** dans les espaces de travail. De l'intérieur, une **vue panoramique sur Toulouse** vient enrichir les atouts esthétiques de ces édifices dédiés à la réussite professionnelle.



## LES LIEUX DE PASSAGE : UNE EXPÉRIENCE À PART ENTIÈRE

Entrer dans un bâtiment Estello, c'est plonger dans une atmosphère moderne et stimulante. Avec sa belle hauteur sous plafond et l'omniprésence de **lumière naturelle**, le hall d'entrée propose une transition douce vers l'intérieur des bureaux. Pour guider le visiteur dans son ascension vers les niveaux supérieurs, divers aménagements ont été imaginés. Les sols présentent des **changements de texture** et accueillent un **jeu de courbes** venant rompre la géométrie du lieu. Un **bardage en bois** intégrant un **cheminement végétal** réchauffe la cage d'escalier tout en rythmant la montée des marches. Le bien-être s'invite à chaque étage aussi bien par la présence d'éléments naturels que par la luminosité ouvrant le regard vers l'extérieur.





## L'ESPACE SERVICE : UNE AMBIANCE CO-WORKING POUR PLUS DE LIENS

Les bureaux Estello ont été aménagés pour répondre aux **nouvelles tendances professionnelles** qui allient productivité et bien-être. Dans cette optique, chacun peut venir partager un **moment de détente** dans un espace commun fonctionnel où de nombreuses activités ludiques sont proposées. **Jeux vidéo, billard ou encore un espace bibliothèque** à remplir de livres et de **jeux de société** :

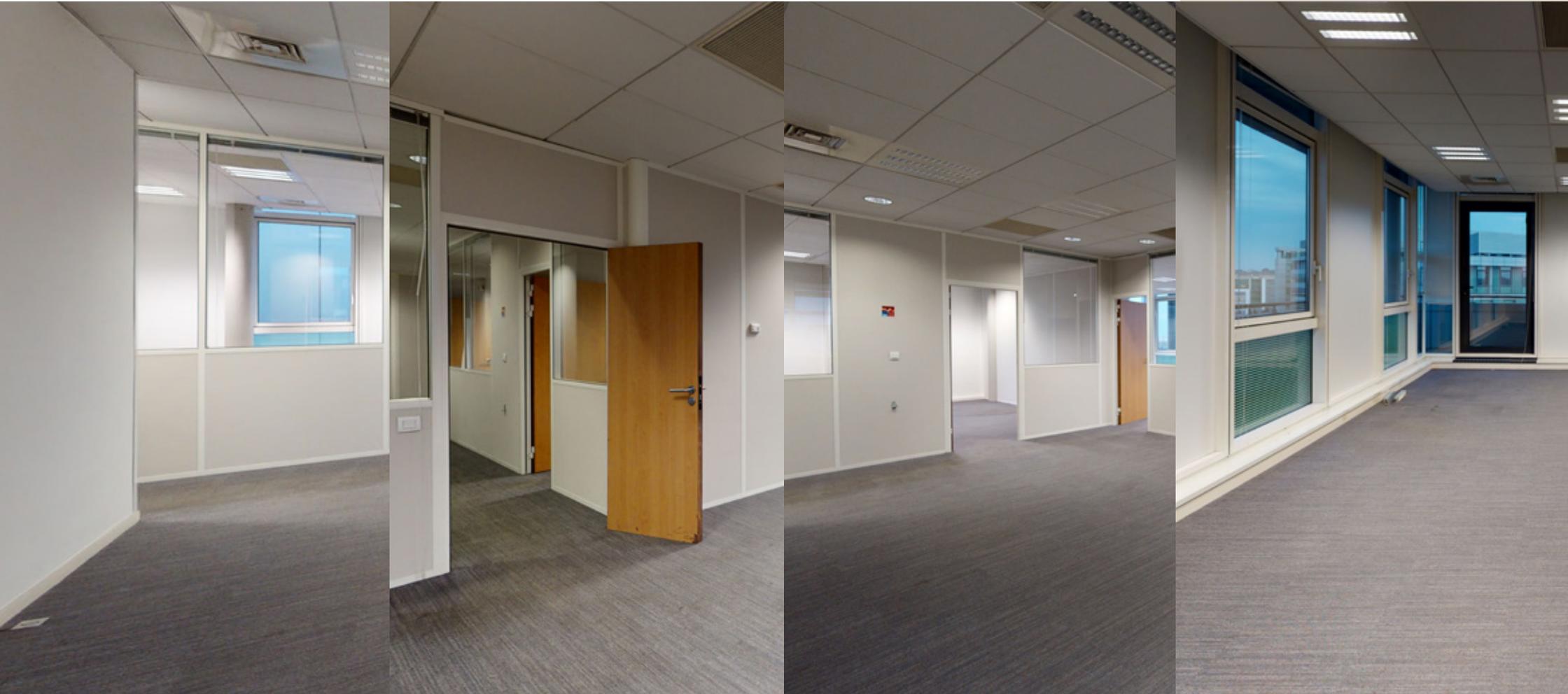
jouer permet de mieux travailler et de souder les équipes ! Pour ceux qui préfèrent se défouler, rendez-vous dans la **salle « Yoga »** pour un entraînement solo ou pour organiser des cours collectifs. Enfin, pour la pause méridienne, une **cuisine entièrement équipée** et des distributeurs automatiques sont mis à disposition des employés. **Convivialité et échange** sont les mots-clés des nouveaux bureaux

## UN CADRE DE TRAVAIL INSPIRANT MODULABLE AU GRÉ DE VOS ENVIES

Pour offrir un environnement **professionnel plus moderne** aux entrepreneurs, les bureaux Estello ont été optimisés selon trois thématiques : Green, Factory et Vintage. Le design soigné et parfois minimaliste des différents espaces cherche à créer un **lieu d'activité inspirant**, pensé pour travailler selon différentes modalités. Entre grands plateaux et **alcôves intimistes** se glissent des **lieux de convivialité**

qui proposent une autre vision de l'entreprise. Offrez à vos équipes un **cadre de travail novateur et stimulant**.

**Modulées** selon vos besoins, profitez de **larges surfaces lumineuses divisibles** à partir de **250 m<sup>2</sup>**. Ouvertes sur de **beaux balcons filants**, bénéficiez d'une **vue incontournable** sur Toulouse et les Pyrénées.



## PRESTATIONS

- ★ Climatisation
- ★ Sécurité : Contrôle d'accès en RDC et pour les parkings
- ★ Bureaux modulables ou fonctionnels
- ★ Bureaux entièrement câblés
- ★ Faux plancher
- ★ Faux plafond : dalles en fibre minérale
- ★ Double vitrage isolant : RT2005
- ★ Ascenseur(s)
- ★ Hauteur sous-plafond : 2,70 mètre(s)
- ★ Eclairage Bureaux : Luminaires encastrés basse luminance
- ★ Moquette au sol
- ★ Stores vénitiens intérieurs
- ★ Sanitaire(s) : Parties communes
- ★ Espace commun-cuisine, détente





**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

*L'immobilier d'un monde qui change*

## **BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION À TOULOUSE**



Leader des transactions en immobilier  
d'entreprise à Toulouse

Présent à Toulouse depuis  
plus de 40 ans



Une parfaite connaissance du marché  
de la métropole toulousaine

Des études de marché exhaustives  
et ciblées à votre service



Plus de 100 transactions par an  
en moyenne à Toulouse

## INNOVANT

Pour anticiper  
les mutations  
Sociétales et  
technologiques

## LEADER EUROPÉEN

Des services reconnus  
à travers l'Europe  
que vous soyez  
un client local ou  
international

## MULTI-EXPERT

Une offre de services  
immobiliers couvrant  
tout le cycle de vie  
de vos actifs.  
La complémentarité  
des autres métiers de  
BNP Paribas

## RESPONSABLE

Engagé pour vous et  
pour un monde durable.  
À votre service  
pour construire  
des relations  
de long terme.

### NOTRE OFFRE DE SERVICES À TOULOUSE

#### VOS ATTENTES

ACHETER / VENDRE / LOUER  
CONSTRUIRE  
ÊTRE CONSEILLÉ  
ÉVALUER  
INVESTIR  
OPTIMISER

#### VOS ACTIFS

BUREAUX  
LOCAUX D'ACTIVITE  
COMMERCES  
ENTREPÔTS LOGISTIQUE  
TERRAINS

## VOTRE ÉQUIPE DÉDIÉE À TOULOUSE



**Marc DELPOUX**

*Directeur Région Sud Ouest  
Directeur de Toulouse, Associé*  
06 11 69 91 85  
marc.delpoux@  
bnpparibas.com



**Agnès LAMACHE**

*Assistante de Centre de  
Profit et Investissement*  
05 61 23 56 56  
agnes.lamache@  
bnpparibas.com



**Véronique DUVOUX**

*Marketing Manager*  
05 61 23 56 56  
06 88 47 61 15  
veronique.duvoux@  
bnpparibas.com

## COMMERCE



**Guillaume KLING**

*Directeur Adjoint*  
06 23 53 22 25  
guillaume.kling@  
bnpparibas.com

## BUREAUX



**Olivier CALVET**

*Directeur Adjoint Associé  
Consultant > 1 000 m<sup>2</sup>*  
06 11 69 91 82  
olivier.calvet@  
bnpparibas.com



**Aymeric de SAINT AULAIRE**

*Consultant 300 – 2 000 m<sup>2</sup>*  
06 71 77 47 54  
aymeric.desaintaulaire@  
bnpparibas.com



**Marine VIDAL**

*Consultante 200 – 1 000 m<sup>2</sup>*  
06 71 05 44 40  
marine.vidal@  
realestate.bnpparibas



**Louise BOURRIERES**

*Consultante < 300 m<sup>2</sup>*  
06 11 69 91 87  
louise.bourrieres@  
realestate.bnpparibas



**Céline DEGUINES**

*Assistante Bureaux*  
+ 33 5 61 23 56 56  
celine.deguines@  
bnpparibas.com

## ACTIVITÉ / LOGISTIQUE



**Benoît VAVASSORI**

*Consultant Activité &  
Logistique*  
06 48 43 44 07  
benoit.vavassori@  
bnpparibas.com



**Franck SANCHEZ**

*Consultant  
toutes surfaces*  
06 11 69 91 83  
franck.sanchez@  
bnpparibas.com



**Dominique THEULY**

*Assistante Activité/  
Logistique*  
05 61 23 56 56  
dominique.theuly@  
bnpparibas.com

## INVESTISSEMENT



**Julien SINET**

*Consultant Associé*  
06 03 96 96 86  
julien.sinet@  
bnpparibas.com



**Marion HAIRABIAN**

*Consultante*  
06 84 90 73 08  
marion.hairabian@  
bnpparibas.com



**Léa FOUGERON**

*Analyste Régions*  
05 61 23 56 56  
lea.fourgeron@  
bnpparibas.com



## CONTACT

**Marine VIDAL**

*Consultante bureaux*

Marine.VIDAL@realestate.bnpparibas

06 71 05 44 40



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

*L'immobilier d'un monde qui change*

RÉALISATION **dvm**.fr