

MOO

my L'expérience
bureau
office®

Toulouse

Une nouvelle expérience bureaux.



UN NOUVEL ADN BUREAUX

Comment penser nos espaces de travail aujourd'hui ?

Sont-ils des lieux de vie ? De rencontres ? D'épanouissement ? De convergence et de réflexion ?

Ils sont tout. Car ils doivent être à votre image...

Nous croyons qu'un lieu de travail doit dépasser la fonction utilitaire du bureau : **c'est un écosystème, un cœur vivant.**

Pour l'équipe AËKO, il s'agit de penser et de faire naître **un projet aux usages multiples**, un lieu qui révèle des talents, suscite des fiertés et renforce le sentiment d'appartenance. Un lieu où chaque volume, chaque ambiance, chaque texture en bois noble nourrit **la collaboration, l'échange et la créativité.**

Se pose alors la question de l'intensité d'usage de ces espaces **en plein cœur urbain**, bien ancrés dans leur territoire, **ouverts à tous les possibles.**

PARCE QUE LA MODERNITÉ EXIGE UN LIEU DE SENS.

Le bureau que l'on achète est un emblème. Il traduit notre vision, notre mission et nos valeurs.

Quelle est notre philosophie ?

Un bureau reflète **un positionnement RSE** et défend des valeurs écologiques fortes. Le nouveau bureau n'est plus une boîte grise mais **un espace de vie, ouvert, modulable, humain, respectueux de l'environnement et du bien-être.**

Il est conçu pour inspirer. Façonné pour durer.

Nous voulons **un lieu où chacun trouve sa place** : les dirigeants, les managers, les artisans, les innovateurs, les rêveurs... Nous défendons un regard nouveau sur le concept de bureaux, ce concept nous le créons et le faisons vivre.

Nous le nommons My Office.

MY OFFICE, UNE ADRESSE OÙ L'ENTREPRISE ET LE BIEN-ÊTRE SE RENCONTRENT

Au cœur de Toulouse, My Office s'impose comme une nouvelle génération d'immeuble de bureaux : **un lieu remarquable, où l'architecture en bois conjugue élégance, modernité et engagement durable.**

Pensé pour **les dirigeants visionnaires** et les **investisseurs attentifs** aux attentes actuelles, My Office propose des surfaces de bureaux à taille humaine, facilement accessibles, tout en donnant accès à de grands espaces communs. Car ici, **chaque mètre carré est optimisé** : vos équipes bénéficient d'un cadre de travail inspirant, chaleureux et écoresponsable. L'utilisation du bois, matériau noble et durable, confère à My Office une atmosphère unique.

Plus qu'un simple bureau, c'est un symbole de modernité et de responsabilité sociétale. Vos collaborateurs seront fiers de travailler dans un lieu qui valorise autant leur bien-être que la performance collective.

INVESTIR INTELLIGEMMENT POUR TRAVAILLER AUTREMENT

Investir dans de beaux bureaux n'est donc pas un coût, mais **un levier de performance durable.** My Office représente un choix stratégique pour les entreprises qui comprennent que l'environnement de travail influence directement **la productivité, l'attractivité et la fidélisation des talents.**



Parfaitement connecté, Borderouge bénéficie d'une position géographique exceptionnelle au nord de Toulouse, offrant des connexions optimales vers l'ensemble de l'agglomération.

TOUT CONVERGE ICI

Accès transports :

- Métro ligne B : terminus Borderouge, centre-ville en 25 minutes
- Bus urbains et interurbains : lignes 19, 36, 41, L9, B, BP, 301, 355...
- Parking relais : 1 130 places pour faciliter les trajets domicile-travail
- VélôToulouse : plusieurs stations et pistes cyclables

Accès routiers :

- Autoroutes A61-A62-A68 : échangeur autoroutier accessible rapidement
- Périphérique Est : accès direct aux grands axes régionaux
- 3 minutes de l'autoroute A62

UN ÉCOSYSTÈME COMPLET

Commerces et services :

- Carré de la Maourine : galerie marchande, restaurants, cafés
- Supermarché + boulangeries, boucheries, pharmacies, opticiens
- Marché tous les samedis matin
- Services publics : crèches, groupes scolaires, pôle emploi, mairie annexe

Temps de trajet depuis My Office :

- Centre historique : 25 minutes (métro B)
- Gare Matabiau : 25 minutes (métro + correspondance)
- Aéroport, universités, stades : 30 minutes

Équipements de loisirs :

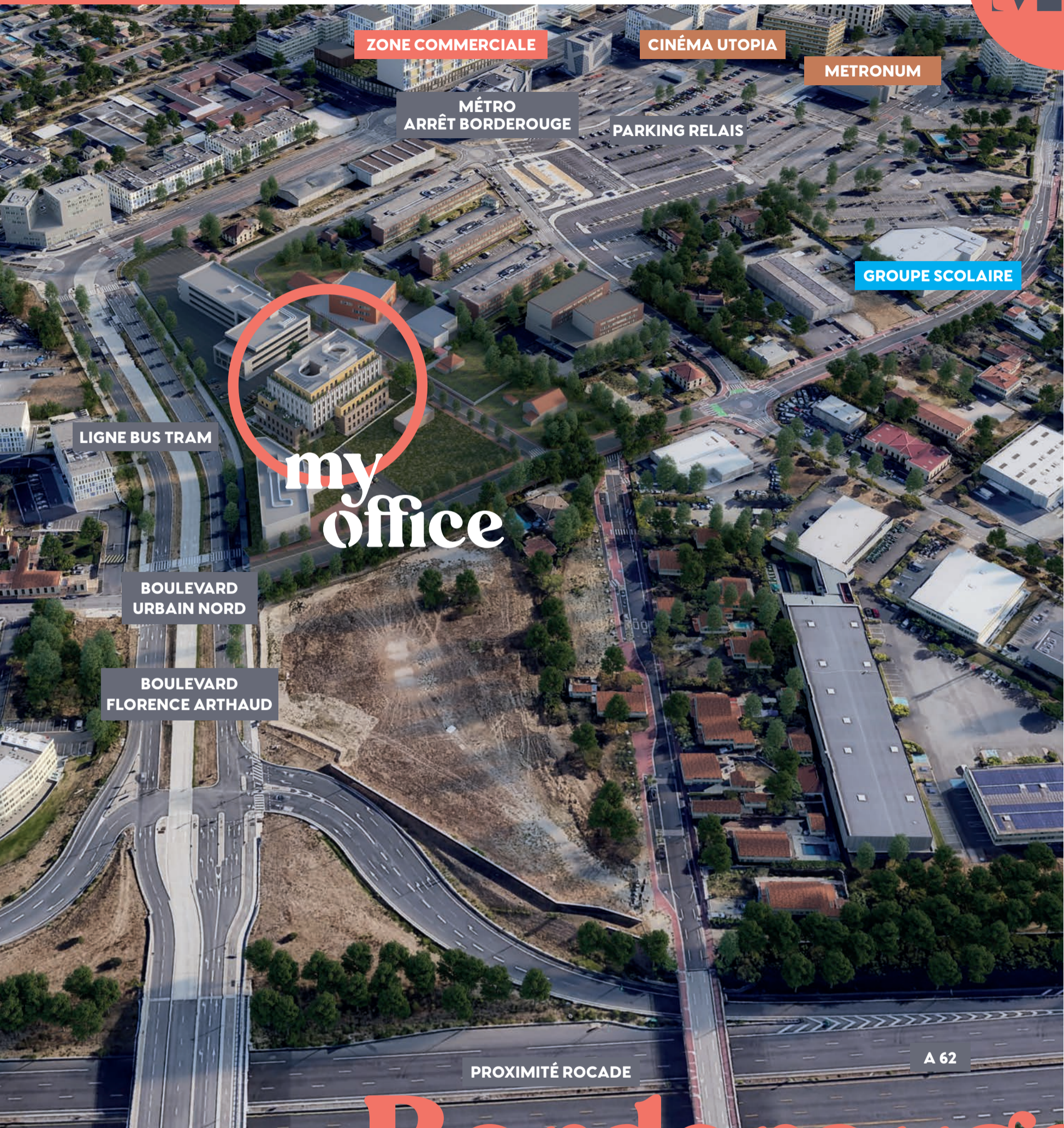
- Le Metronum : salle de spectacle et concerts
- Cinéma Utopia + équipements sportifs (city-stade, gymnase, boulodrome)
- Jardins botaniques du Muséum

CE QUARTIER MODERNE ALLIE PARFAITEMENT ACCESSIBILITÉ ET QUALITÉ DE VIE.

AMÉNAGEMENTS TERTIAIRES

ESPACES VERTS





ZONE COMMERCIALE

CINÉMA UTOPIA

METRONUM

MÉTRO
ARRÊT BORDEROUGE

PARKING RELAIS

GRUPE SCOLAIRE

LIGNE BUS TRAM

my
office

BOULEVARD
URBAIN NORD

BOULEVARD
FLORENCE ARTHAUD

PROXIMITÉ ROCADE

A 62

Borderouge.

Un quartier économique
ancré dans le territoire

À Borderouge, l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle devient enfin possible. L'écosystème mixe intelligemment business et lifestyle, permettant à vos équipes de gagner du temps et de la sérénité au quotidien.

L'ÉCOSYSTÈME QUI SIMPLIFIE VOTRE QUOTIDIEN :

- Sport : équipements sportifs modernisés, pauses déjeuner actives
- Courses : galerie marchande accessible à pied
- Café : terrasses et espaces de convivialité
- Culture : cinéma, théâtre, concerts au Metronum
- Shopping : commerces de proximité diversifiés

Travailler à My Office, c'est retrouver du temps pour soi et pour ses projets. Vos collaborateurs apprécieront cette nouvelle organisation qui privilégie l'efficacité et le bien-être.



**Le quotidien
réinventé.**

Finis les trajets, place aux projets !

7h30 - Vélo



Je me réveille et prends mon vélo pour me rendre au bureau. Les pistes cyclables de Borderouge me permettent de profiter d'un trajet agréable jusqu'à My Office. Les bureaux sont idéalement situés en entrée de ville, et accessibles depuis les grands axes toulousains.

8h30 - Café en terrasse

Arrivé au bureau, je savoure mon café matinal sur l'une des terrasses de My Office. Ce moment privilégié me permet de commencer la journée dans un cadre inspirant.

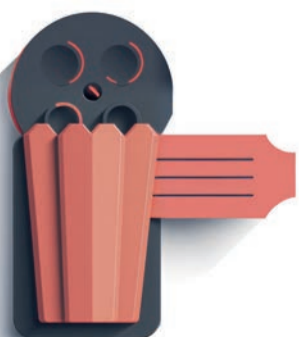


12h30 - Shopping au Carré de la Maourine

Pause déjeuner au Carré de la Maourine, à deux pas du bureau. Entre courses express et restaurants, tout est à portée de main pour optimiser ma pause.

20h00 - Dîner au Carré de la Maourine

Rendez-vous avec les collègues dans l'un des restaurants du quartier. L'offre variée du Carré de la Maourine permet de changer de cadre sans perdre de temps en transport.



21h15 - Cinéma à Utopia ou concert au Metronum

Soirée détente : Quelques minutes à pied suffisent pour prolonger cette journée équilibrée par une séance culturelle entre amis.

my L'expérience bureau

office^{MD}



Le mot de l'architecte.

LA BEAUTÉ COMME SIGNATURE ARCHITECTURALE

Au cœur de Borderouge, nous avons imaginé un immeuble qui s'impose par son identité : un socle minéral affirmé, des façades dorées qui accrochent la lumière, et une silhouette blanche et vibrante visible depuis le boulevard.

Notre volonté est d'offrir des espaces de travail lumineux et ouverts, pensés pour le confort quotidien autant que pour la performance énergétique. Les atriums, les terrasses et les protections solaires donnent au bâtiment une qualité d'usage rare dans ce type de programme.

Nous avons également choisi de préserver les arbres remarquables du site, intégrés comme repères vivants au sein du projet, et de doter le bâtiment d'une production d'énergie solaire en toiture, affirmant une démarche responsable et durable.

Plus qu'un immeuble de bureaux, c'est une signature architecturale, un repère qui reflète l'ambition et l'avenir de ce quartier.

Yvan Lacombe, *Architecte DPLG*
Agence My Architectes



Un bureau où l'on se sent bien, comme chez soi.



Le bien-être au travail constitue aujourd'hui un avantage concurrentiel considérable, très recherché par les profils jeunes cadres dynamiques.

My Office offre un espace différenciant, attractif pour recruter, fidéliser et valoriser vos équipes. L'architecture en bois crée une atmosphère chaleureuse et apaisante, reconnue pour diminuer le stress et améliorer la concentration. Vos collaborateurs évoluent dans un environnement qui valorise leur confort autant que leur performance.



Chiffres clés

6 080 m²
SDP surface totale

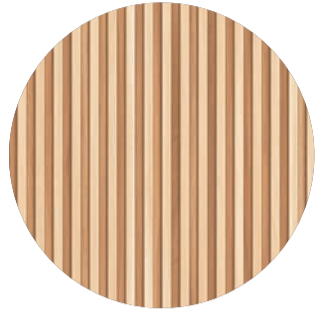
5 400 m²
de bureaux

6 étages
de bureaux

**134 places
de parkings**

Un atout précieux supplémentaire de My Office : un ratio parking/m² élevé. Se garer facilement pour accéder à son lieu de travail est un luxe rare !

50 bornes IRVE
pour les véhicules électriques



LE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL, NATURELLEMENT

L'architecture de My Office s'inspire de la nature pour créer un environnement de travail régénérant. Chaque élément – du choix des matériaux à la conception des espaces – contribue à votre équilibre et votre performance.

**Des espaces qui respirent,
des équipes qui performant.**

**Matière
& Nature.
L'élégance
du bois
et du béton.**



DES ESPACES PENSÉS POUR VOTRE ÉQUILIBRE

C'est aujourd'hui possible grâce à un **mix de matériaux bien pensé**. La combinaison bois + béton crée une élégance durable qui transforme l'expérience de travail. **La nature entre au bureau et révolutionne votre quotidien professionnel**. L'usage du bois et des matériaux nobles crée une **atmosphère apaisante**, reconnue pour diminuer le stress et **améliorer le bien-être quotidien**. Les verrières, patios et la lumière naturelle omniprésente créent des bureaux lumineux et chaleureux qui **favorisent la concentration et réduisent la fatigue mentale**.

Les terrasses aménagées invitent aux pauses yoga ou aux moments de convivialité entre collègues, créant **des espaces de respiration essentiels au bien-être**. Le jardin préservé offre une pause nature quotidienne au cœur de l'environnement de travail, tandis que les matériaux naturels purifient l'air et créent **une ambiance sereine propice à la concentration**. Ce design biophilique reconnecte vos équipes avec la nature, transformant **l'espace professionnel en un lieu ressourçant authentique**.



AMBIANCE PREMIUM DÈS L'ACCUEIL



**Hall cathédrale,
entrez dans une nouvelle
dimension.**

La double hauteur, sous un atrium baigné de lumière naturelle, crée un hall cathédral offrant une première impression mémorable. Le hall d'accueil de My Office transcende les codes habituels de l'immobilier de bureaux avec ses volumes généreux, sa lumière naturelle et ses matériaux nobles qui créent une atmosphère singulière. Les espaces lounge favorisent les rencontres spontanées et permettent de recevoir clients et partenaires dans un cadre décontracté et professionnel. Cette architecture remarquable inspire confiance et modernité, valorisant l'image de votre entreprise tout en renforçant la fierté de vos équipes.



Véritable cœur battant de l'immeuble, l'atrium central incarne l'âme créative de My Office. Cet espace de travail d'exception, à double hauteur et conçu autour de garde-corps en bois chaleureux, offre un cadre unique favorisant l'échange et la synergie entre collaborateurs. L'atrium devient le point de convergence de la vie sociale et professionnelle de votre entreprise, stimulant l'innovation, la collaboration et le bien-être au quotidien. Disponible à la vente, cet espace emblématique représente une opportunité rare d'acquérir une pièce maîtresse du projet.





**Un espace
signature
au cœur
de My Office.**

**Un éclairage
naturel
grâce aux
verrières.**

LUMIÈRE. INNOVATION. CRÉATION

Chaque jour réserve une expérience unique

À My Office, travailler devient un plaisir quotidien. De votre arrivée matinale à votre départ en soirée, chaque moment est pensé pour transformer votre routine professionnelle en une expérience inspirante et valorisante. Ici, le parcours professionnel prend une nouvelle dimension, celle de l'excellence au service de l'humain.



L'ARRIVÉE : L'ACCUEIL ET LE PRESTIGE

Dès l'entrée de My Office, dirigeants, collaborateurs et visiteurs découvrent un hall lumineux, habillé de bois et de matériaux nobles. L'architecture remarquable inspire confiance et modernité. L'accueil se veut chaleureux et professionnel : l'expérience commence déjà par une impression de qualité et de fierté. Et bonne nouvelle pour les amateurs de vélo ou de deux roues motorisées : des locaux dédiés sont prévus au sous-sol !

L'ACCÈS AUX BUREAUX PRIVATIFS : LA SIMPLICITÉ FONCTIONNELLE

Votre espace privatif devient votre sanctuaire professionnel. Chaque espace, minutieusement conçu, allie ergonomie et qualité d'exécution pour créer un environnement de travail qui stimule la créativité et optimise la performance. Ici, chaque mètre carré raconte une histoire : celle de votre réussite et de votre ambition.

02

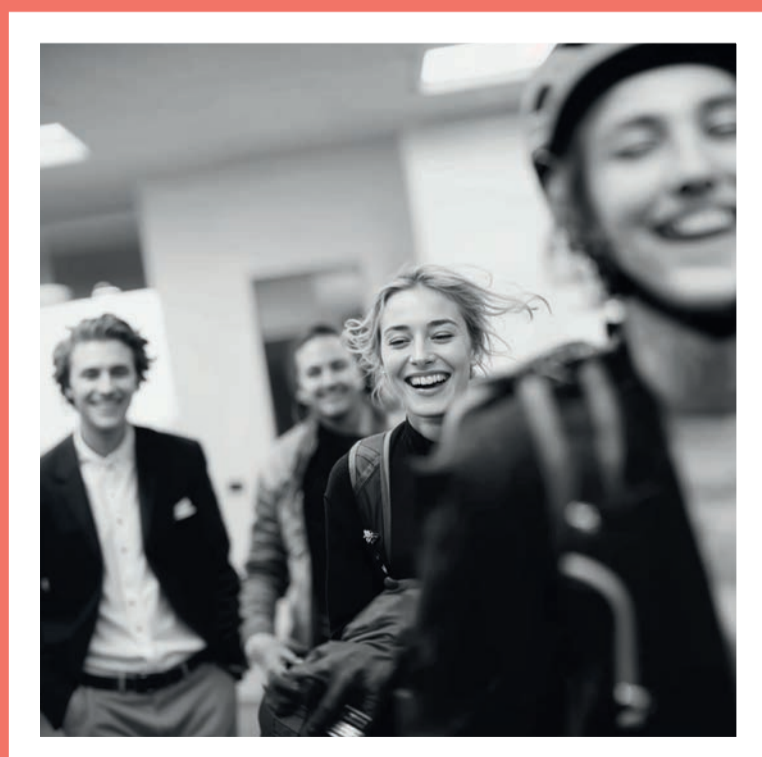




my L'expérience
bureau
office[®]

UNE EXPÉRIENCE QUI VALORISE LA QUALITÉ ET L'EXIGENCE

L'omniprésence du bois et la finesse du design révèlent une philosophie où chaque détail compte. Cette signature d'AËKO se traduit par un raffinement minutieux : des finitions irréprochables, une conception soignée et une qualité d'exécution qui élève naturellement l'image de votre entreprise. Vos collaborateurs évoluent dans un environnement qui valorise leur talent à travers une esthétique d'exception.



LA SORTIE : LE RENDEZ-VOUS DE DEMAIN

Quitter My Office en fin de journée, c'est emporter avec soi l'énergie d'un lieu inspirant qui donne envie de revenir. Pour vous, dirigeant, c'est la certitude d'avoir fait le choix de l'excellence : un investissement qui rayonne sur votre image, booste vos recrutements et fidélise vos talents.

04





L'open-space réinventé à votre image.

MIXITÉ DES USAGES, ESPACES ÉVOLUTIFS



Un lieu de vie,
mille possibilités



My Office peut accueillir une diversité d'activités : bureaux, cabinets médicaux, formation, sport. Cette mixité fonctionnelle crée un écosystème riche en synergies et en opportunités d'affaires. Les zones de travail, conçues pour offrir des vues privilégiées sur la verrière centrale ou le paysage environnant, bénéficient d'une accessibilité optimale aux mobilités douces.

Ouvert au public et parfaitement intégré dans la vie du quartier Borderouge, My Office renforce les liens avec l'écosystème local tout en simplifiant le quotidien de ses utilisateurs grâce à sa conception modulable et évolutive.

RÉPARTITION DES SURFACES PAR NIVEAU

RDC : Hall d'accueil + Commerces + Bureaux mezzanine

R+1 : Bureaux + Formation

R+2 : Bureaux + Formation

R+3 : Bureaux

R+4 : Bureaux

R+5 : Bureaux

Total bureaux : 5 400 m² SUBL dont 4 800 m² de surface utile.

Bureaux à partir de 120 m² avec 3 places de stationnement.

Un investissement durable pour des bureaux inspirants

L'EXPÉRIENCE BUREAU RÉINVENTÉE

L'avenir se construit avec des matériaux naturels, renouvelables et recyclables. My Office puise son inspiration et sa force dans la nature. Travailler et évoluer autrement dans son espace de travail, éveiller ses sens, découvrir un confort inédit, choisir l'avant-garde...

L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

- BREEAM Very Good : certification environnementale exigeante
- RE 2020 : -40% de consommation énergétique, une maîtrise parfaite des dépenses énergétiques
- Panneaux photovoltaïques : production d'énergie renouvelable
- Charges optimisées grâce à la performance énergétique
- Mobilité douce : local deux roues sécurisé, pistes cyclables
- 50 bornes IRVE pour véhicules électriques
- Transports en commun : métro à 5 minutes
- Lumière naturelle optimisée dans tous les espaces
- Matériaux nobles et durables

VALORISATION PATRIMONIALE GARANTIE

Investir dans My Office, c'est faire le choix d'un actif immobilier pérenne, dans un quartier en pleine expansion, avec des standards environnementaux d'excellence qui garantissent une valorisation long terme.

MO my
office





Là où l'ambition prend forme.

Et si votre bureau devenait le lieu où vos équipes ont envie de rester au-delà des horaires ?

Où les meilleures idées naissent autour d'un café improvisé ? Où chaque client ressort avec une seule envie : revenir ? Où les entretiens d'embauche se transforment en coup de foudre professionnel ?

Et si, pour une fois, l'excellence n'était plus un objectif mais une évidence ?

L'expérience bureau

Demain commence ici.



AĒKO

influence urbaine

Fondée en 2020, AĒKO est une entreprise Montpelliéraine, développant **des projets sur l'ensemble du territoire de notre région Occitanie**. Société indépendante, ses activités se tournent vers **le renouvellement urbain** et le **développement économique**. Chaque projet immobilier est porté par un thème qui se déploie au travers d'**un concept, mêlant l'art, le design et l'architecture** pour sublimer chaque espace. AĒKO est un **acteur économique polyvalent et engagé dans la vie publique, culturelle et sportive locale**. AĒKO imagine, réalise et gère des bâtiments résidentiels et de bureaux sur tout **l'arc méditerranéen**.

AĒKO affirme son engagement quotidien en faveur d'un monde plus harmonieux et plus durable en concevant **des projets pour toutes les vies**, répondant aux attentes et besoins de chacun.

MO my office

L'expérience bureau

MO my
office

A Ē K O

influence urbaine

04 67 64 92 50

2 rue Foch - 34000 Montpellier

aeko-promotion.fr