

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

TOULOUSE, LE 15 JUIN 2023

DEBUT DE CHANTIER DE L'OPERATION « 1PULSION » PREMIER PROGRAMME TERTIAIRE DE GRAND MATABIAU QUAIS D'OC

Judi 15 juin 2023, ESPACES FERROVIAIRES, filiale d'aménagement urbain et de développement immobilier du Groupe SNCF, a officialisé en présence de ses partenaires l'entrée en chantier de « 1pulsion », son opération immobilière à Toulouse. L'immeuble composé de 13 000 m² de bureaux avec une livraison prévue à l'été 2024, est le premier programme immobilier tertiaire du grand projet de renouvellement urbain Grand Matabiau quais d'Oc, piloté par EUROPOLIA. Il constitue une offre unique permettant l'accueil des entreprises en plein centre et notamment une opportunité de regroupement de près de 1 000 collaborateurs toulousains du Groupe SNCF.

L'événement s'est déroulé en présence de **Jean-Luc MOUDENC**, maire de Toulouse et président de Toulouse Métropole, de **Katayoune PANAHI**, directrice de SNCF Immobilier et présidente de la société Espaces Ferroviaires et d'ICF Habitat, de **Raphaël CATONNET**, directeur général d'Europolia, de **Fadia KARAM**, directrice générale d'Espaces Ferroviaires, de **Sébastien MATTY**, président de GA Smart Building, de **Vincent FÉRAT**, président de Keys REIM et de **Charles GALLET**, architecte urbaniste associé chez Leclercq Associés.

1PULSION, UNE CONCEPTION VERTUEUSE

1pulsion vient répondre à une forte demande de bâtiment tertiaire à haute qualité environnementale au cœur de la métropole toulousaine. **Le parti-pris du recours à la construction hors site**, avec le savoir-faire de l'entreprise GA Smart Building mandataire du groupement de conception-réalisation avec l'agence Leclercq associés, permet de réduire son empreinte carbone dès la conception du bâti et garantit :

- Une optimisation de l'utilisation de la matière grâce à la fabrication en usine ;
- Une parfaite qualité de réalisation ;
- Une réduction à son plus strict minimum de la nuisance du chantier et une diminution de la congestion de la ville de Toulouse grâce à l'acheminement des éléments de structure et de façades depuis l'usine de PREGA Labège située à 15 km seulement du site ;
- Des délais de réalisation réduits avec seulement 15 mois d'assemblage.



Porteur d'une ambition d'excellence sur le plan environnemental, **1pulsion possède d'ores-et-déjà les certifications et labellisations les plus reconnues :**

- HQE Niveau Excellent
- Ready2Service, 1 étoile
- BREEAM Niveau Very Good
- E+C-, niveau E2C1
- EnR, représent ant 50% du besoin en énergie

Le label BiodiverCity© est également visé pour une obtention dès la livraison.

Avec 2 200 m² d'espaces végétalisés et extérieurs, 1pulsion invite généreusement le végétal, esquissant une continuité naturelle avec les jardins qui le bordent et les espaces paysagers de la rue Raynal. **Jardins, terrasses végétalisées, luminosité et services...** les espaces ont été pensés pour concilier bien-être des utilisateurs et préservation de la faune et de la flore locale.

UNE OPPORTUNITE POUR ACCUEILLIR DIFFERENTES ENTITES DU GROUPE SNCF

1pulsion préfigure la nouvelle génération des immeubles de bureaux de demain en proposant une offre de 13 000 m² d'espaces de travail modernes, agréables et de haute qualité de vie, permettant flexibilité, optimisation de l'organisation, des moments de détente et de convivialité... et répondant aux besoins des futurs usagers.

Vu les qualités de l'opération « 1pulsion », et en lien avec la stratégie menée par SNCF Immobilier pour l'optimisation du patrimoine immobilier du Groupe SNCF et son adaptation aux nouveaux usages du travail, 80 % des espaces seront notamment occupés dès la livraison par une partie des équipes toulousaines de SNCF Voyageurs, de SNCF Réseau, de Gares et Connexions et de TER représentant un total de près de 1 000 collaborateurs.

Pour Fadia KARAM, directrice générale de la société ESPACES FERROVIAIRES : « 1pulsion est la traduction d'un partenariat réussi, d'un dialogue ouvert et continu, d'un parcours de confiance avec les collectivités Métropole de Toulouse et Europolia, avec plusieurs acteurs privés engagés pour une ville plus sobre, plus accueillante et plus belle, au service de ses usagers. Par la régénération d'un foncier ferroviaire en un nouveau patrimoine urbain, la mise en chantier de cette opération est une traduction de notre engagement concret en termes d'excellence immobilière, d'innovation et de sobriété urbaine. Préfigurateur de l'îlot Raynal-Sernam de 3,5ha, dont la reconversion urbaine est menée par ESPACES FERROVIAIRES, 1pulsion fixera les codes, et démontrera dès sa livraison la dynamique et l'attractivité économique de Grand Matabiau quais d'Oc. »

« On ne peut que se réjouir de cette étape du renouvellement urbain Grand Matabiau quais d'Oc, qui redonne vie à d'anciens fonciers SNCF inutilisés. La richesse de notre patrimoine foncier et immobilier réside dans sa capacité à permettre à nos partenaires territoriaux, ici Toulouse Métropole et à Europolia, de conduire des projets de développement urbain ambitieux, en centre-ville, là où les besoins de logements et d'activités sont importants, dans un esprit de sobriété foncière qu'impose la transition écologique. » précise **Katayoune PANAHI, directrice de SNCF Immobilier, présidente d'ESPACES FERROVIAIRES et du groupe ICF Habitat.**

« En participant au développement d'un nouveau lieu de vie à Toulouse, l'opération 1pulsion illustre la stratégie et l'engagement de Keys REIM depuis sa création. Le programme répond à la fois aux besoins de la ville avec le renouveau du quartier Matabiau mais aussi à celui des utilisateurs en intégrant le siège régional de la SNCF dans les réflexions d'aménagement et enfin à ceux de la planète en proposant un bâtiment vertueux et durable dans le temps à travers un procédé de construction hors site. » indique **Simon GAUCHOT, directeur des Acquisitions chez Keys REIM, investisseur de cette opération.**

« 1pulsion est le résultat d'une étroite co-conception entre GA Smart Building, Espaces Ferroviaires, Europolia, Leclercq Associés et les Architectes des Bâtiments de France. Nous sommes fiers de contribuer à ce beau partenariat avec notre savoir-faire en conception et construction hors-site et bas carbone sur ce projet qui va marquer une évolution remarquable du centre-ville de Toulouse. » complète Sébastien MATTY, **président de GA Smart Building.**

LES CHIFFRES-CLES :

- 13 000 m² de bureaux
- Parking silo de 260 places entièrement démontable
- 2 200 m² environ de terrasses et jardins
- ENR : 30% à la livraison puis 50% après connexion au réseau de chaleur
- **Des labélisations et certifications les plus reconnues** : HQE Niveau Excellent, Ready2Service 1 étoile, BREEAM niveau Very Good, E+C- au niveau E2C1, EnR représentant 50% du besoin en énergie

L'équipe :

- Promoteur : ESPACES FERROVIAIRES
- Partenaire investisseur : Keys REIM
- Aménageur : EUROPOLIA
- Équipe de conception-construction :
 - o Architecte : Leclercq Associés
 - o Constructeur : GA SMART BUILDING (mandataire du groupement)
 - o BET Environnement : ETAMINE
 - o BET Fluides : ELITHIS Ingénierie
 - o BET Acoustique : GAMBÀ
 - o Paysagiste : Stéphanie BORDONE
 - o Ecologue : Nat&Vie

Contact presse :

ESPACES FERROVIAIRES

Jérôme Chiaramonti – Directeur de la communication

Tél : 06 68 60 83 35 – jerome.chiaramonti@espacesferroviaires.fr

A PROPOS D'ESPACES FERROVIAIRES

Au sein de SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires est la filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de la SNCF. Elle assure la maîtrise d'ouvrage de la transformation urbaine des sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation pour leur redonner vie. Ses équipes valorisent ces espaces fonciers exceptionnels, afin de créer la ville de demain en partenariat avec les collectivités locales, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les investisseurs et les utilisateurs.

Espaces Ferroviaires maîtrise toute la chaîne de compétences qui concourent à la régénération des sites ferroviaires et à les réintégrer à la ville : libération des fonciers, conception et réalisation du projet d'aménagement, construction et promotion des programmes immobiliers. Chaque projet appelle une démarche unique et sur-mesure au travers d'un étroit partenariat avec les collectivités pour fabriquer un morceau urbain durable et créer des mixités d'usages, des partenariats, des aspirations sociales, sociétales et économiques.