

Communiqué de presse

Toulouse, le 26 mai 2025

INAUGURATION DE L'IMMEUBLE « 1PULSION »

Une nouvelle étape de la métamorphose de Grand Matabiau quais d'Oc

L'inauguration, lundi 26 mai 2025, de l'immeuble de bureaux « 1pulsion » marque une nouvelle concrétisation de l'opération de régénération urbaine Grand Matabiau quais d'Oc et illustre le partenariat engagé en 2019 entre le groupe SNCF, Toulouse Métropole et Europolia, avec la signature du protocole de cession de fonciers ferroviaires autour de la gare de Toulouse-Matabiau.

Le groupe SNCF, représenté par **Antoine de Rocquigny**, directeur de SNCF Immobilier, et **Fadia Karam**, directrice des grands projets et valorisation de SNCF Immobilier et directrice générale d'Espaces Ferroviaires, a inauguré ce nouvel immeuble en présence de **Jean-Luc Moudenc**, maire de Toulouse et président de Toulouse Métropole, **Annette Laigneau**, vice-présidente de Toulouse Métropole et présidente d'Europolia. **Sébastien Matty**, président de GA Smart Building, **François Leclercq** de l'agence Leclercq Associés et **Guillaume Derouin**, gérant de portefeuilles de Keys REIM, partenaire investisseur et propriétaire d'1pulsion.

Ce bâtiment préfigure une nouvelle génération d'immeubles de bureaux, en proposant une offre tertiaire en centre-ville, qui allie maîtrise des consommations énergétiques, confort, flexibilité, optimisation de l'organisation. Il a séduit le groupe SNCF qui a choisi d'y installer une partie de ses équipes occitanes. Il répond aux engagements responsables du Groupe et lui offre l'opportunité, en tant que l'un des tout premiers recruteurs de France, d'attirer les talents en les accueillant dans des lieux de travail de grande qualité et adaptés aux nouveaux usages.

Le square des Magasins Généraux et les nouveaux espaces publics aménagés devant « 1pulsion » ont également été dévoilés et inaugurés en présence des élus.



Crédits : Innoprod

« 1pulsion » illustre l'action du groupe SNCF en faveur du renouvellement urbain et de l'attractivité des territoires

Deuxième propriétaire foncier de France après l'État et partenaire engagé des mobilités bas-carbone, le groupe SNCF participe à la transformation durable des villes, partout en France. Il soutient et accompagne les dynamiques sociales, environnementales et économiques des territoires et des collectivités. Le Groupe contribue en effet à favoriser et à développer la connectivité et l'attractivité des villes de toute taille par ses activités de transport des personnes et des marchandises et au travers d'opérations de régénération urbaine exemplaires.

Ainsi, depuis près de 10 ans, le groupe SNCF a cédé environ 2 000 hectares de fonciers devenus inutiles à l'exploitation ferroviaire et estime aujourd'hui à environ 2 000 nouveaux hectares les surfaces qui pourront être cessibles à l'avenir. Souvent situés en cœur de ville, ces sites considérés comme délaissés portent en réalité la promesse d'une métamorphose urbaine durable : leur transformation permet à la ville, en se reconstruisant sur elle-même, d'évoluer sans artificialiser de nouveaux sols et de développer une offre de logements pour tous au plus près des modes de transport décarbonés. A noter que près de 300 hectares ont été utilisés dans le cadre de la convention de mobilisation des fonciers ferroviaires en faveur du logement, signée à deux reprises entre la SNCF et le ministère du Logement, et ont permis ou vont permettre, pour les dernières cessions, de construire près de 28 500 logements,

« La métamorphose positive de sites industriels complexes est une expertise à part entière du groupe SNCF qui entend jouer pleinement un rôle de réparation sociale et urbaine, via notamment l'action de SNCF Immobilier et de la filiale Espaces Ferroviaires en tant que maître d'ouvrage-aménageur et développeur immobilier du Groupe. Ce savoir-faire repose notamment sur un partenariat étroit avec les collectivités locales et permet de régénérer des fonciers ferroviaires non-utiles, de changer leur impact pour créer un nouveau patrimoine inscrit dans une démarche décarbonée » souligne **Antoine de Rocquigny, directeur de SNCF Immobilier.**

Pour rappel, à Toulouse, le dialogue engagé entre SNCF d'une part et Toulouse Métropole et, Europolia d'autre part a permis d'aboutir en 2019 à la signature d'un protocole de cession de nombreux fonciers ferroviaires autour de la gare de Toulouse-Matabiau. Sur sept hectares, au cœur de l'ambition métropolitaine du projet Grand Matabiau quais d'Oc, les équipes de SNCF Immobilier et d'Espaces Ferroviaires ont conjugué leurs expertises pour répondre aux enjeux de libération des fonciers, de reconstitution de fonctions vitales pour l'exploitation ferroviaire de la gare et de relogement de certaines équipes industrielles et tertiaires, notamment celles de la direction régionale SNCF dont le bâtiment sera démolé pour laisser la place au pôle d'échange multimodal et au terminus Ouest de la 3^{ème} ligne de métro toulousain.

Premier bâtiment au cœur du quartier Grand Matabiau quais d'Oc

Premier programme immobilier tertiaire de l'opération de renouvellement urbain Grand Matabiau quais d'Oc, portée par Europolia (Société Publique Locale de Toulouse Métropole, chargée de la coordination partenariale et de l'aménagement du projet Grand Matabiau quais d'Oc), l'immeuble 1pulsion, réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'Espaces Ferroviaires en tant que promoteur, est un immeuble de bureaux exemplaire sur les plans environnementaux et sociétaux.

« Le quartier Matabiau est en pleine mutation. Première réalisation de cette transformation, le bâtiment 1pulsion incarne une vision novatrice de l'immobilier tertiaire. Ce projet ne se contente pas d'être un simple bâtiment, c'est un véritable laboratoire d'innovation qui illustre notre ambition pour le développement de Toulouse. Ainsi, la construction hors-site a permis de réduire les nuisances du chantier pour les riverains et d'optimiser la qualité des finitions. En proposant des espaces de travail modulables et en accordant une large place à la végétation, il s'intègre harmonieusement dans notre pôle d'excellence Grand Matabiau quais d'Oc qui regroupera les acteurs du numérique, de l'intelligence artificielle et de la cybersécurité au sein d'un campus porté par Toulouse Métropole » souligne **Jean-Luc Moudenc, maire de Toulouse et président de Toulouse Métropole.**

Pour Fadia Karam, directrice des grands projets et valorisation de SNCF Immobilier et directrice générale d'Espaces Ferroviaires : « *1pulsion est un projet vitrine d'une aventure humaine et de l'intelligence collective des acteurs de la fabrique de la ville : l'aménageur territorial, le promoteur, les architectes et le constructeur ainsi que l'investisseur et l'utilisateur. Il témoigne de notre promesse d'amorcer la concrétisation du projet Grand Matabiau quais d'Oc par un démonstrateur d'excellence immobilière, d'innovation et de sobriété qui porte son potentiel d'évolutivité dans le temps. 1pulsion est un incubateur urbain et aussi un accélérateur de la dynamique économique du cœur de la métropole toulousaine, et de l'îlot Raynal-Sernam de 3,4 hectares dont la reconversion est amorcée par Espaces Ferroviaires offrant de l'habitat, des espaces de travail et une vie de proximité aux futurs usagers et habitants.* »

Construit par le groupement de conception-réalisation GA Smart Building (mandataire du groupement) - Leclercq Associés, « **1pulsion** » démontre l'alliance réussie de l'innovation industrielle et de l'inscription architecturale et patrimoniale. Il constitue une exemplarité environnementale : le choix de **la construction hors site** a permis de réduire l'empreinte carbone dès la phase de conception, tout en facilitant l'obtention de labels et certifications reconnus (détail fourni ci-après). Le résultat est probant : le chantier de « **1pulsion** » a été livré en septembre 2024, soit 16 mois après l'entame des travaux. Il affiche une réduction de 30% des émissions de gaz à effet de serre par rapport à un chantier classique. Une performance complétée de 2 200 m² d'espaces végétalisés avec des jardins intérieurs, suspendus ou encore des terrasses conciliant bien-être des utilisateurs et préservation de la faune et de la flore locale, l'utilisation de matériaux issus du réemploi ou encore la construction d'un parking silo de 260 places entièrement démontable permettant de donner une 2^{ème} vie à une partie du bâtiment.

92% du bâtiment occupé

Porté en maîtrise d'ouvrage par Espaces Ferroviaires en tant que promoteur et cédé à Keys REIM en 2022, « **1pulsion** » préfigure une nouvelle génération d'immeubles de bureaux en proposant une offre tertiaire en centre-ville de 13 000 m² d'espaces de travail modernes, agréables et de haute qualité de vie, alliant confort, bien-être, flexibilité, optimisation de l'organisation, moments de détente et de convivialité, répondant aux besoins des usagers.

Occupé à 92%, « **1pulsion** » regroupe les équipes territoriales du groupe SNCF, de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, soit près de 1 000 collaborateurs, ainsi que les services de **OneStock**, entreprise technologique toulousaine spécialisée dans les solutions logicielles pour le retail, installée depuis janvier 2025, renforçant ainsi la diversité des profils présents dans l'immeuble.

Le bâtiment affiche un taux d'occupation particulièrement élevé, et le dernier plateau disponible suscite l'intérêt de plusieurs prospects. Cette dynamique témoigne de **l'attractivité de « 1pulsion »**, qui combine localisation centrale, qualité architecturale et réponse aux nouveaux usages du bureau.



A PROPOS D'ESPACES FERROVIAIRES

Au sein de SNCF Immobilier, ESPACES FERROVIAIRES, filiale d'aménagement urbain et de développement immobilier du groupe SNCF, redonne vie aux sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation. 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.

Contacts Presse pour Espaces Ferroviaires : Pulsar Conseil

Marie-Hélène Needham / Tél. : 06 20 55 87 10 / mhneedham@pulsar-conseil.com

Valérie Jardat / Tél.: 06 12 05 18 35 / vjardat@pulsar-conseil.com

Géraldine Elbaz / Tél. : 07 64 23 16 15 / gelbaz@pulsar-conseil.com

Espaces Ferroviaires

Jérôme Chiamonti - Directeur de la communication / Tél : 06 68 60 83 35 - jerome.chiamonti@espacesferroviaires.fr

À PROPOS DE SNCF IMMOBILIER

SNCF Immobilier, branche immobilière du groupe SNCF, assure pour les cinq sociétés du Groupe la gestion et l'optimisation immobilière du parc d'exploitation, l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers et la mission d'opérateur du logement et de bailleur social. Pour cela, la direction de l'immobilier SNCF s'appuie sur l'expertise de 3 filiales, ESPACES FERROVIAIRES, aménageur et promoteur, S2FIT, foncière industrielle et tertiaire, ICF Habitat, bailleur social et sur 7 directions immobilières territoriales qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national.

Chiffres clés : 7,7 millions de m² de bâtiments ferroviaires, industriels, tertiaires et d'activités sociales, 30 000 hectares de foncier gérés, 105000 logements dont plus de 85 % de logements sociaux, 2 800 collaborateurs.

Plus d'information : <http://www.presse-sncf-immobilier.fr>

SNCF Immobilier

Nathalie Nilson - Directrice de la communication / Tél : 06 22 42 61 80 - nathalie.nilson@sncf.fr

A PROPOS DE KEYS REIM

Société de gestion agréée par l'AMF (GP-16000011), Keys REIM est un acteur engagé de la gestion d'actifs immobiliers et alternatifs.

Sa stratégie vise à générer une performance durable à travers une approche intégrée, centrée sur la transformation urbaine, les enjeux ESG et l'innovation.

Keys REIM gère plus de 900 M€ au 31 décembre 2024 au travers de 11 fonds.

Keys REIM

Galivel & Associés | Carol Galivel ; Julien Michon - galivel@galivel.com - 06 09 05 48 63 - 01 41 05 02 02

A PROPOS DE GA SMART BUILDING

Acteur engagé de l'immobilier et de la construction GA Smart Building a fait le choix de placer les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux au cœur de sa stratégie : construire pour la vie et développer des projets qui ont un impact positif. Le Groupe propose ainsi une offre globale et intégrée, à même d'imaginer, concevoir et réaliser des bâtiments intelligents et durables qui feront la ville de demain. La singularité historique de GA réside dans le procédé constructif hors-site qui a été mis au point avec la fabrication en usine des composants de structures et de façades des bâtiments ainsi que de leurs équipements. Il fait de GA Smart Building un pionnier français de l'industrie hors-site qui émerge à travers le monde. L'ensemble est produit dans les 5 usines françaises du Groupe. Ce process industriel parfaitement maîtrisé est à présent complété par 3 usines de construction bois d'Ossabois, filiale du Groupe à 100 % depuis 2018. L'industrialisation de la construction permet en outre de réduire la durée des chantiers, de minimiser au maximum les nuisances, de mieux valoriser les déchets entièrement recyclés en usine, d'offrir des conditions de travail et de sécurité optimum et d'améliorer l'impact carbone des chantiers. C'est aussi la garantie d'une parfaite qualité d'exécution et du respect des engagements, en termes de délais et de prix. Depuis 2017 les collaborateurs du Groupe sont actionnaires à 60 % de GA Smart Building. Leur présence dans le capital de l'entreprise donne un sens particulier à son action et lui permet de maîtriser son destin. En 2022, le Groupe a lancé Rooj by GA, la première marque de logements bas carbone construits hors-site en France. Pour plus d'informations : ga.fr

Contact Presse pour GA Smart Building

Amandine Guillaume / Tél. : 07 62 73 20 96 / a.guillaume@ga.fr

A PROPOS DE LECLERCQ ASSOCIES

Chez Leclercq Associés, le projet ne naît jamais d'une vision solitaire l'agence cultive une approche collective et collaborative, où l'architecture, l'urbanisme et le paysage s'entrelacent pour penser la ville autrement. Ses ambitions sont simples : apporter des réponses pertinentes et claires à des problématiques en prenant en compte le contexte sous toutes ses dimensions - urbaines, sociales, économiques et politiques.

S'entourer de différents experts et échanger avec eux est alors indispensable. Aujourd'hui, l'agence compte cinq associés - François Leclercq, Pierre-Louis Leclercq, Jean Leclercq, Charles Gallet, Paul Laigle - et de nombreux collaborateurs aux profils variés. Une force qui lui permet d'évoluer en permanence, en dialogue constant avec les enjeux de la société.

Leclercq Associés poursuit une vision où l'échange humain permet d'allier une meilleure compréhension du territoire, une innovation constructive et une sensibilité spatiale.

Contact Presse pour GA Smart Building

Narimene Fourloul - Chargée de communication / Tél : 07 68 71 25 38 n.fourloul@leclercqassociés.fr

