

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

SAINT-DENIS, LE 21 AVRIL 2021

## **ESPACES FERROVIAIRES annonce les lauréats pour la construction du programme économique « Raynal Gare Basse » situé au cœur du projet Grand Matabiau à Toulouse**

**ESPACES FERROVIAIRES, en sa qualité de promoteur du lot « Raynal Gare Basse », a retenu un groupement composé notamment de GA Smart Building et de l'architecte François LECLERCQ pour la conception et la construction des 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux situés au cœur du projet *Grand Matabiau, quais d'Oc* à Toulouse.**

Projet majeur d'aménagement urbain et d'amélioration des mobilités porté par la SPLA Europolia, le projet *Grand Matabiau, quais d'Oc* incarne une ambition forte pour la métropole de Toulouse. Il prévoit la modernisation de la gare Toulouse Matabiau ainsi que la requalification des quartiers environnants grâce au développement de l'offre de logements, de services et d'activités.

Représentatif des ambitions environnementales et de mixité d'usage du projet *Grand Matabiau, quais d'Oc*, l'îlot Toulouse Raynal-Sernam, aménagé par ESPACES FERROVIAIRES, s'étend sur 28 000 m<sup>2</sup> de foncier ferroviaire, essentiellement occupés par les anciens entrepôts de la Sernam. Sa programmation prévoit l'édification de plusieurs bâtiments tertiaires et de trois petits immeubles de logements. Le quartier sera desservi par une station de la nouvelle ligne 3 du métro toulousain qui reliera les grands pôles d'emploi de l'agglomération toulousaine, de Colomiers (nord-ouest) à Labège (sud-est).

Situé derrière la gare Raynal, au croisement du chemin du Raisin et de la future rue Raynal, le lot « Raynal Gare Basse » a fait l'objet en 2020 d'un appel d'offres par le promoteur immobilier ESPACES FERROVIAIRES. Cette consultation émettait de nombreuses exigences, notamment programmatiques, architecturales et environnementales.

Pour Katayoune PANAHI, Présidente d'ESPACES FERROVIAIRES et Directrice de SNCF Immobilier, « *L'opération Raynal Gare Basse est une brique concrète et réussie du travail partenarial mené avec la collectivité toulousaine. C'est un bel exemple de l'optimisation et de la valorisation de fonciers ferroviaires mutables en cœur de métropole. Le projet proposé s'inscrit pleinement dans la politique du Groupe SNCF pour une ville plus sobre, plus frugale et résiliente. Avec ce projet, SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires confirment leur volonté d'être auprès des collectivités pour les accompagner dans leurs projets.* »

Pour Annette LAIGNEAU, Présidente d'Europolia, « *Notre objectif de revitaliser ce quartier de gare en y intégrant logements, commerces et services, progresse et avec lui notre projet d'une ville durable et mixte. Ce nouveau pôle économique, situé à l'intersection de plusieurs modes de transports vertueux (métro, train, bus, vélo...) permettra de relocaliser les emplois près des lieux de vie. Car repenser les flux domicile-travail en favorisant les modes doux, c'est contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et à l'amélioration de notre cadre de vie. Je salue le projet retenu, vertueux dans sa construction, et reflet d'un travail partenarial réussi.* »

Pour Fadia KARAM, Directrice générale d'ESPACES FERROVIAIRES, « *Ce premier immeuble tertiaire sur le secteur Raynal préfigure le bureau de demain au cœur de Toulouse et saura séduire les entreprises locales et investisseurs immobiliers. Le projet lauréat s'ancre parfaitement dans l'identité toulousaine avec des façades parées majoritairement de briques en terre cuite locales. C'est un projet engagé pour la ville durable : 25% d'espaces naturels en pleine terre, utilisation de matériaux recyclés, construction d'un parking silo démontable de 260 places... C'est aussi un chantier à très faibles nuisances et économe en déchets, dont la durée sera raccourcie grâce à une construction préfabriquée dans une usine locale. Ce bâtiment intelligent, à l'architecture sensible, offrira une qualité d'usage et des services innovants aux futurs utilisateurs : plateaux modulaires, espaces communs et de convivialité généreux, grandes terrasses végétalisées... »*

Pour Sébastien MATTY, Président de GA Smart Building, « *Nous nous réjouissons de participer au développement de ce quartier. Avec l'agence François LECLERCQ, nous nous sommes attachés à rechercher le juste équilibre entre architecture, élégance, flexibilité, technologie, et rapidité de mise en œuvre. Ensemble, nous avons conçu un projet emblématique de notre savoir-faire pour répondre aux nombreux enjeux auxquels doit faire face le secteur de l'immobilier et de la construction, tant sur les usages que sur les défis environnementaux. »*

## LE PROJET LAUREAT

### Maître d'ouvrage (promoteur) :

- ESPACES FERROVIAIRES, via sa filiale SAS 37 chemin du Raisin Toulouse

### Equipe de conception-construction :

- Architecte : François LECLERCQ
- Constructeur : GA SMART BUILDING (mandataire du groupement)
- BET Environnement : ETAMINE
- BET Fluides : ELITHIS Ingénierie
- BET acoustique : GAMBA
- Paysagiste : Stéphanie BORDONE

### Programmation :

- 13 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux

### Particularités :

- Construction préfabriquée en usine
- Parking silo démontable
- HQE Bâtiment Durable Très Performant
- BREEAM Very Good
- E2C1 à la livraison et évolutif en E3C1 après raccordement au futur réseau de chaleur urbain
- ENR 30%
- Conception-réalisation en Full BIM intégré à la démarche CIM de l'aménageur Europolia

### Dates clés :

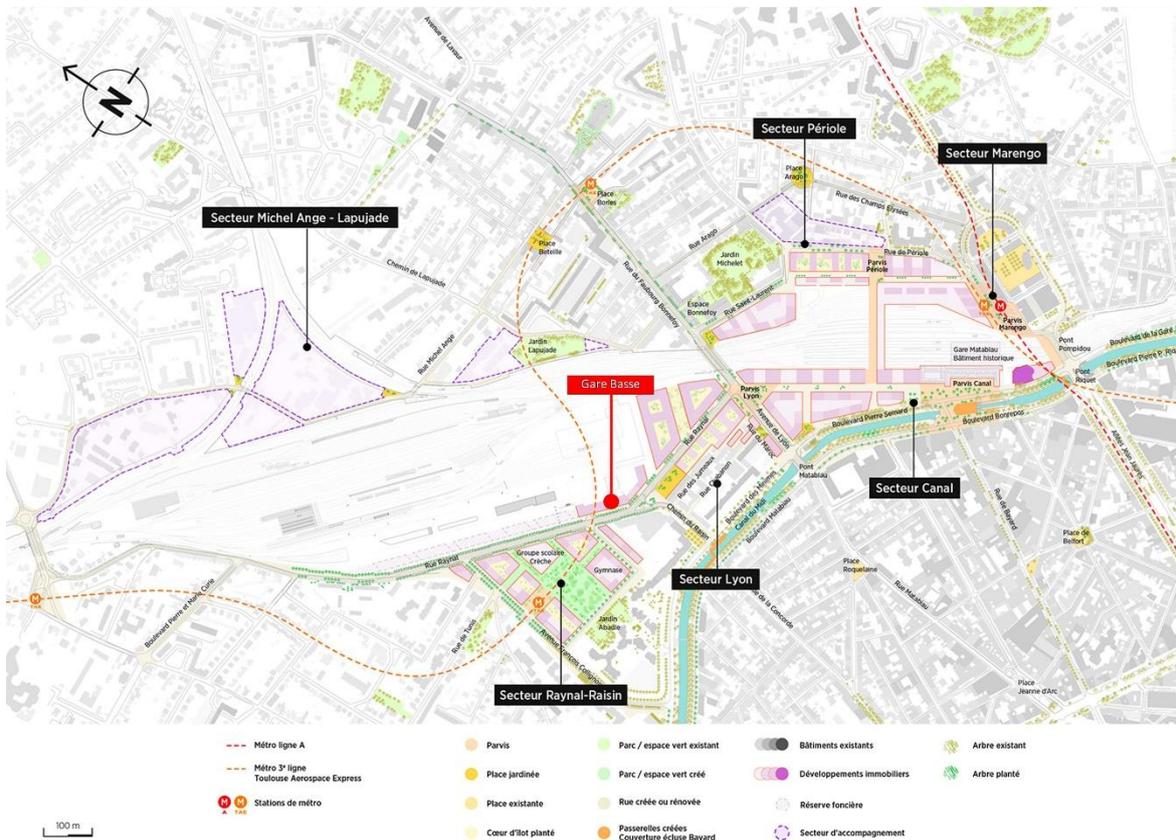
- Dépôt du permis de construire : juin 2021
- Livraison : mi-2023

Le projet lauréat « Raynal Gare Basse » vu du chemin du raisin :



© François Leclercq Architectes

Le projet Grand Matabiau, quais d'Oc :



## A PROPOS D'ESPACES FERROVIAIRES

Au sein de SNCF Immobilier, ESPACES FERROVIAIRES, filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de 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.

## A PROPOS D'EUROPOLIA

Europolia est la société publique locale d'aménagement créée par Toulouse Métropole et la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée pour assurer la maîtrise d'ouvrage d'opérations phares au service de l'attractivité du territoire : *Grand Matabiau, quais d'Oc*, projet multi-partenarial qui prévoit la modernisation de la gare Toulouse-Matabiau en grand pôle d'échanges multimodal et la requalification du site et des quartiers environnants. Le projet prévoit d'ici 2030 le développement de 2 500 à 3 000 logements, 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux, des commerces et services, l'extension des mobilités douces, ainsi que l'aménagement paysager du canal du Midi et la création d'un parc urbain. L'autre projet porte sur le pôle économique associé au MEETT, le nouveau parc des expositions et centre de conventions de Toulouse Métropole, qu'Europolia a livré en 2020.

## 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 #weBuildforLife : 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.

---

## CONTACTS PRESSE

**Espaces Ferroviaires** : Joachim MIZIGAR – Directeur de la communication

Tél. : 06 10 56 85 39 - [joachim.mizigar@espacesferroviaires.fr](mailto:joachim.mizigar@espacesferroviaires.fr)

**Europolia** : Florence WILLM – Directrice de la communication

Tél. : 06 87 25 81 98 - [f.willm@europolia.fr](mailto:f.willm@europolia.fr)

**GA Smart Building** : Elodie LE BRETON – Directrice de la communication

Tél. : 06 67 22 00 97 - [e.lebreton@ga.fr](mailto:e.lebreton@ga.fr)