

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

SAINT-DENIS, LE 16 MARS 2023

ESPACES FERROVIAIRES ET KEYS REIM SIGNENT LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHEVEMENT D'1PULSION, 1^{ER} IMMEUBLE TERTIAIRE DE GRAND MATABIAU QUAIS D'OC

Au MIPIM 2023, ESPACES FERROVIAIRES et Keys REIM pour le compte d'un fonds sous gestion, annoncent leur partenariat en vue du développement de l'opération immobilière de bureaux 1pulsion. Avec un programme de 13 000 m² et un parking silo démontable de 260 places, ce projet incarne des visions novatrices et responsables marquant la transformation du centre-ville toulousain. Par sa livraison prévue au deuxième trimestre 2024, il incarnera le premier programme immobilier tertiaire de l'opération de renouvellement urbain Grand Matabiau quais d'Oc, portée par EUROPOLIA (SPL de Toulouse Métropole). Fort de ses critères d'excellence, 1pulsion créera un marqueur fort de la dynamique d'accueil des entreprises en ce lieu et d'une continuité historique, architecturale et culturelle autour du hub multimodal de la gare Toulouse-Matabiau.



© Etienne Gozard

1PULSION, CONNECTÉS PAR NATURE

Situé à un emplacement hautement stratégique au cœur de la métropole toulousaine, 1pulsion s'intègre dans une dynamique territoriale globale. 1pulsion bénéficie d'une proximité avec de nombreux transports en commun, dont la gare TGV Toulouse-Matabiau située à 10 minutes à pied. Son accessibilité sera renforcée par l'arrivée, d'ici 2028, d'une nouvelle ligne de métro (ligne 3).

Réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'ESPACES FERROVIAIRES, **qui signe sa première opération immobilière en VEFA en tant que promoteur immobilier**, après avoir signé en 2021 un contrat de conception-construction avec le groupement GA Smart Building et l'agence Leclercq Associés.

L'immeuble 1pulsion est une 1^{ère} signature concrétisant l'ambition bas carbone de l'îlot Raynal-Sernam de 2,8 ha qui sera réalisé par ESPACES FERROVIAIRES. Il réunit tous les critères d'excellence définis conjointement par ESPACES FERROVIAIRES, EUROPOLIA, et Toulouse Métropole en matière de qualité environnementale, de qualité d'usage, de gestion responsable des ressources et de préservation de la biodiversité.

CONJUGUER CONFORT ET SOBRIÉTÉ

Associé à un projet à faible impact carbone et à une architecture distinctive, 1pulsion retranscrit tout l'ADN d'ESPACES FERROVIAIRES et de Keys REIM et vient répondre à une forte demande de bâtiment tertiaire à haute qualité environnementale dans le centre-ville toulousain. Sa conception durable, le recours à la construction hors site et aux équipements par GA Smart Building permettent de concilier maîtrise des énergies, confort et santé au travail.

1pulsion sera certifié par plusieurs labels : Breeam Very Good, E3C1, Biodivercity, R2S et HQE Excellent.

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.

1pulsion préfigure aussi les bureaux de demain en proposant une offre d'espaces de travail de grande qualité permettant flexibilité, optimisation de l'organisation et moments de détente et de convivialité avec :

- des Plateaux modulaires flexibles et accueillants ;
- des bureaux dédiés au partage et au travail d'équipe en mode projet ;
- des lieux de convivialité généreux ;
- de larges ouvertures lumineuses avec vue sur les éléments végétalisés ;
- des espaces de circulation et escaliers en premier jour pour le confort d'usage et des déplacements ;
- des Îlots de nature extérieurs.

Connecté, mixte et agile, 1pulsion offre un environnement de travail pouvant s'adapter à tous les usages.

Pour Fadia KARAM, directrice générale d'ESPACES FERROVIAIRES : « Nous sommes fiers de pouvoir concrétiser, avec l'engagement de notre partenaire l'investisseur Keys REIM, la première opération immobilière qui impulse le renouvellement d'un quartier d'excellence au cœur de Grand Matabiau quais d'Oc. L'engagement de Keys REIM sur le plan RSE en adéquation avec nos valeurs, en fait un solide partenaire de confiance pour concrétiser nos ambitions et nos objectifs. 1pulsion est une vitrine de l'intelligence collective, du savoir-faire commun, et un démonstrateur de notre expertise en tant que transformateur urbain et partenaire de confiance des collectivités. Par sa qualité architecturale et l'intelligence de sa conception, cette opération pionnière saura asseoir l'attractivité économique du futur quartier et posera la première pierre du projet urbain territorial Grand Matabiau quais d'Oc ».

« Nous avons de fortes convictions autour de ce projet. Sa localisation en plein cœur du centre-ville, ses prestations premium, son accessibilité aisée en font des atouts clefs pour réaliser l'ambition d'en faire le nouveau quartier d'affaires de la ville. Sa pré-commercialisation à plus de 80 % en est la meilleure des illustrations. Les surfaces vacantes nous garantissent également un réservoir de création de valeur, en adéquation avec nos convictions. Cela montre encore une fois notre capacité à nous positionner sur les futures zones centrales dans les grandes métropoles régionales. » indique **Simon GAUCHOT, directeur des Acquisitions chez Keys REIM.**

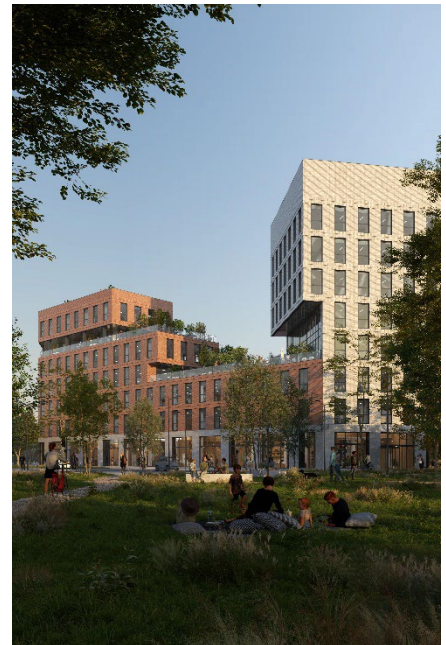
Pour cette acquisition, Keys REIM a été conseillée par l'étude Wargny Katz pour la partie notariale, la société Kardham pour l'audit technique et par la Socfim et la Caisse d'Epargne de Midi-Pyrénées pour le financement. Le vendeur a quant à lui été conseillé par Colliers, CBRE et l'étude Monassier.

LES PROCHAINES ÉTAPES

- 1^{er} trimestre 2023 : lancement des travaux
- 2^{ème} trimestre 2024 : livraison
- 2^{ème} semestre 2024 : aménagements preneurs

Les chiffres-clés :

- 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



L'équipe :

- Promoteur : ESPACES FERROVIAIRES
- 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 : GAMBA
 - o Paysagiste : Stéphanie BORDONE
 - o Ecologue : Nat&Vie

Avertissements : les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

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.

A PROPOS DE KEYS REIM

Keys REIM est la société de gestion de portefeuille du groupe Keys Asset Management, agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP16000011. www.keys-reim.com

Créé en 2011 par Pierre Mattei et Cyril Garreau, le Groupe Keys Asset Management est spécialisé dans le développement et la gestion de fonds d'investissement immobiliers alternatifs pour le compte d'investisseurs professionnels et assimilés. Il développe une approche centrée sur quatre métiers : la gestion patrimoniale, la valorisation immobilière, le financement d'opérations de développement et le capital investissement.

Le groupe Keys Asset Management est signataire des Principes for Responsible Investment de l'Organisation des Nations Unies ; son fonds flagship a reçu le label ISR du ministère de l'Économie et des Finances.

Soutenu par Naxicap Partners, acteur de référence du capital investissement en France, – affilié de Natixis Investment Managers*.

Investisseur impliqué et responsable, Naxicap Partners construit aux côtés des entrepreneurs avec lesquels il s'associe, un partenariat solide et constructif pour la réussite de leur projet.

Contacts presse :

ESPACES FERROVIAIRES

Jérôme Chiaramonti – Directeur de la communication

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

Contacts Presse : Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02 - 06 09 05 48 63, 21-23, rue Klock – 92110 Clichy

galivel@galivel.com

Justine Chateaux – j.chateaux@keys-reim.com - +33 6 71 24 12 05