

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

SAINT-DENIS, LE 13 MARS 2023

## ESPACES FERROVIAIRES RETIENT BOUYGUES IMMOBILIER COMME LAURÉAT PARTENAIRE POUR LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE LA PHASE 1 DE L'ÎLOT RAYNAL-SERNAM À TOULOUSE

Après une consultation d'opérateurs lancée en 2021 et menée en partenariat avec Europolia et Toulouse Métropole, Espaces Ferroviaires aménageur de l'îlot Raynal Sernam, retient Bouygues Immobilier comme lauréat partenaire pour le développement immobilier de la Phase 1. Une consultation d'architectes est en cours avec une annonce du projet architectural lauréat courant du second trimestre 2023.



Vue aérienne du site

### RAYNAL-SERNAM : DE NOUVEAUX PROGRAMMES À L'IMAGE METROPOLITAINE

L'îlot Raynal-Sernam, développé par Espaces Ferroviaires en partenariat avec Europolia, SPL de Toulouse Métropole, s'étend sur un terrain de 2,8 hectares au sein de l'opération de renouvellement urbain Grand Matabiau quais d'Oc.

Situé le long du faisceau ferré au nord-ouest de la Gare Matabiau, le projet représente une programmation globale de 63 900 m<sup>2</sup> SDP mixte à usage tertiaire, de logements, commerces et services, ainsi qu'un jardin privé de 3 000 m<sup>2</sup> ouvert au public.

**Le projet se développe en 3 phases. La 1<sup>ère</sup> phase du programme, objet de la consultation, consiste en la réalisation d'un programme de 37 000 m<sup>2</sup> SDP dont :**

- 29 000 m<sup>2</sup> SDP d'espaces innovants tertiaires, de formation, et de services
- 8 000 m<sup>2</sup> SDP de logements (40% de logements sociaux, 40% de logements libres, 20% de logements en accession à prix maîtrisés/locatif libre)
- Des rez-de-chaussée actifs et animés, prévoyant des commerces et des services de proximité innovants.

### DES AMBITIONS COLLECTIVES ET PARTENARIALES

Situé au cœur de la ville, Grand Matabiau quais d'Oc est l'un des pôles économiques majeurs de Toulouse Métropole. A terme, le quartier doit accueillir un Campus du numérique, de l'intelligence artificielle et de la cybersécurité sur un total de 50 000 m<sup>2</sup>. Le projet urbain est aussi une opportunité de répondre aux enjeux sociétaux et environnementaux, en proposant aux habitants et usagers de bénéficier d'un meilleur cadre de vie,

L'îlot Raynal-Sernam est aligné avec les ambitions globales de Grand Matabiau quais d'Oc. La programmation de la phase 1 préfigure un nouveau secteur urbain, mixte et vivant par ses activités et usages, innovant en termes d'offres de services, intégrant une première brique de programme en lien avec le Campus du numérique et répondant aux enjeux de la transition écologique.

Le cahier des charges mentionnait les attentes poussées d'Espaces Ferroviaires et d'Europolia en matière d'exigences urbaines et environnementales : mixité des usages, qualité de l'interface des socles avec l'espace public, mobilités douces, nature en ville...

Les opérateurs devaient proposer des solutions innovantes en matière d'économie circulaire, de réduction d'impact des émissions de gaz à effet de serre, d'énergies renouvelables, de modes constructifs et de mobilité, ou encore favorisant une biodiversité positive. Les projets devaient viser une conception frugale, circulaire et bas carbone, en

atteignant a minima le seuil 2025 de la RE2020, et apporter des réponses concrètes pour atteindre les hauts niveaux des labels environnementaux et d'usage : Bâtiment Durable d'Occitanie, NF HQE Bâtiment tertiaire, NF Habitat HQE logement, BBCA, Effinature et Biodiversity.

## UN PROJET ORIENTÉ AUTOUR DE 3 AXES

Le projet proposé par Bouygues Immobilier place l'usager et la qualité de vie au cœur de la démarche d'aménagement. La programmation s'articule autour de 3 axes : socle, commerces/bureaux et logements.

### 1. Un socle favorisant le lien social, la qualité de vie et la convivialité, composé de 3 services :

- Un tiers-lieu studieux, exploité par un incubateur, offrant des espaces dédiés aux jeunes entrepreneurs, et des espaces favorisant l'échange, les rencontres et l'organisation d'événements.
- Un tiers-lieu gourmand, offrant un espace de restauration convivial avec une offre hybride de restauration saine et issue de circuits courts ainsi qu'un espace culturel et de loisirs ludiques et sportifs.
- Des services et des commerces de proximité : le projet intègre des commerces prônant les circuits courts et l'alimentation durable pour permettre aux usagers et habitants du quartier de consommer de façon saine, durable et locale. Ainsi qu'une station mobilité pour permettre aux usagers et aux habitants du quartier de se déplacer autrement, en choisissant les mobilités douces avec un magasin de mobilité et un espace atelier pour réparer ou faire-réparer son micro-véhicule.

### 2. Des espaces de travail généreux où il fait bon vivre et travailler

Face au bouleversement des modes de travail, où les bureaux deviennent un lieu de socialité et de créativité, le projet prévoit la création de bureaux flexibles qui favorisent le bien être, l'échange et la convivialité. Il favorise le confort grâce à des espaces de travail en premier jour, une augmentation de 20% des débits d'air, des espaces extérieurs végétalisés (jardins, terrasses, rooftop) et des performances acoustiques de qualité.

### 3. Des logements plus confortables, plus durables et configurables en lien avec la démarche Cœur de vie de Bouygues Immobilier

La programmation prévoit la création de logements innovants et respectueux de l'environnement, grâce notamment à :

- Des espaces extérieurs accueil de biodiversité et d'expériences de nature conçus avec un écologue
- Des bâtiments bas-carbone et économes en énergie (Seuil 2025 de la RE2020 notamment)
- Des parkings équipés de prises électriques et des locaux vélos sécurisés
- Un espace extérieur privatif dans chaque logement
- Des espaces extérieurs communs qui contribuent à des comportements vertueux (écogestes, développement lien social...)
- Des rangements présents dans chacune des pièces
- Un confort d'été et d'hiver optimisé grâce à un système réversible chaud/froid
- La possibilité de pièces en plus pour adapter son logement à ses modes de vie : pièce pour télétravailler, chambre additionnelle ...

Enfin, l'ensemble de la programmation vise un haut niveau de performance environnementale exigé par Espaces Ferroviaires, aménageur de l'îlot, dans le cadre du cahier des charges de la consultation.

Le projet propose des bâtiments à la fois inclusifs et vertueux en visant les labellisations :

- Bâtiment Durable d'Occitanie pour l'ensemble du projet
- NF HQE Bâtiment tertiaire niveau Excellent pour le tertiaire
- NF Habitat HQE Excellent pour le logement

La conception frugale, circulaire et bas carbone de la phase 1 de Raynal-Sernam est valorisée par :

- L'atteinte du seuil 2025 de la RE2020
- Le label BBCA niveau Performance sur l'ensemble du projet
- Le label Biosourcé niveau 2 sur l'ensemble du projet

L'intégration de la biodiversité sera encadrée par :

- Le label Effinature niveau silver
- Le label Biodiversity

Le projet prévoit l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés avec notamment le recours à des planchers mixtes bois-béton et des façades à ossature bois ainsi que des matériaux de réemploi avec le réemploi (faux-planchers notamment).

« Le partenariat entre le Groupe SNCF et la Métropole toulousaine connaît, à travers cette désignation, une véritable avancée concrète. Espaces Ferroviaires a à cœur de s'insérer au sein du grand projet territorial pour mener la transformation urbaine de ce site industriel et créer un lieu d'accueil des entreprises et des innovations, en veillant à la qualité du dialogue continu et à l'intégration des enjeux et des ambitions des collectivités locales. L'alliance collective des savoir-faire et compétences est le maître mot pour garantir la réussite de ce futur quartier qui sera un déclencheur urbain d'une dynamique d'attractivité et démonstrateur par son ambition urbaine et environnementale. La phase 1 de l'opération, engagée avec Bouygues Immobilier, en sera la première brique» Fadia KARAM, directrice générale d'Espaces Ferroviaires.

« Avec l'opération Grand Matabiau quais d'Oc, notre objectif est de revitaliser le quartier de la gare historique de Toulouse, en y intégrant nouveaux logements, commerces et services, pour une ville durable et mixte. La requalification de fonciers ferroviaires inutilisés participe de cette dynamique, en améliorant le cadre de vie des habitants et usagers du quartier. Je salue l'ambition de l'opérateur retenu par Espaces Ferroviaires pour concevoir un projet innovant, respectueux de l'environnement et favorisant les usages de proximité. Une ambition en cohérence avec le projet Grand Matabiau quais d'Oc et à la hauteur du travail partenarial engagé avec Espaces Ferroviaires. » Annette LAIGNEAU, vice-présidente de Toulouse Métropole chargée de l'urbanisme et des projets urbains, présidente d'Europolia.

« Nous sommes honorés de la confiance d'Espaces Ferroviaires, d'Europolia et de Toulouse Métropole de nous avoir désignés pour réaliser cette ambitieuse opération de renouvellement urbain au cœur de Toulouse. Ce projet pionnier, au sein du quartier historique Grand Matabiau quais d'Oc, correspond en tous points aux ambitions de développement de Bouygues Immobilier par sa mixité en zone urbaine et ses fortes ambitions environnementales. » Sabine BOURRUT LACOUTURE LEPINE, directrice générale IE France & HOTELLERIE de Bouygues Immobilier.

## LE CALENDRIER DES PHASES SUIVANTES

**Janvier 2023** : Lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre par l'opérateur Phase 1

**T2 2023** : Désignation du projet architectural lauréat de la consultation de maîtrise d'œuvre

**T4 2023** : Dépôt du permis de construire

**T2 2024** : Obtention du permis de construire

## CONFERENCE DE PRÉSENTATION DU PROJET LAURÉAT AU MIPIM 2023 :

**Judi 16 mars 2023 à 17h – STAND TOULOUSE (Hall Riviera | R7 – D41)**

*En présence de :*

- **Fadia KARAM**, directrice générale d'ESPACES FERROVIAIRES
- **Raphaël CATONNET**, directeur général d'EUROPOLIA
- **Sabine BOURRUT LACOUTURE LEPINE**, directrice générale IE France & HOTELLERIE de Bouygues Immobilier

## GRAND MATABIAU QUAIS D'OC : UN VASTE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN AUTOUR DE LA GARE TOULOUSE MATABIAU

L'îlot Raynal-Sernam s'inscrit au sein du projet Grand Matabiau quais d'Oc, porté par la SPL de Toulouse Métropole, Europolia. Grand Matabiau quais d'Oc est un projet d'aménagement urbain et de mobilité à horizon 2030, qui s'étend autour de la gare Toulouse-Matabiau, en partie bordé par les berges du canal du Midi et à quelques minutes du centre historique de Toulouse.

Le projet permet de relever les défis de la ville durable qui réduit son empreinte et atténue les effets du changement climatique, en s'appuyant sur deux leviers :

- **Mobilité** : transformer la gare Toulouse-Matabiau en un pôle d'échanges d'envergure métropolitaine, répondant aux besoins des usagers et à la croissance de l'offre de transports en commun et des modes doux.
- **Aménagement urbain** : créer une ville pour tous en proposant une programmation équilibrée entre logements, services, commerces, activités, bureaux et équipements publics. L'aménagement des berges du canal du Midi, la création d'un parc urbain et la végétalisation des espaces publics permettront également d'accentuer la nature en ville.

### Les chiffres-clés du projet :

- 135 ha de territoire et 43 ha de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ;
- 4 ha de parcs et jardins, plus de 700 arbres plantés ;
- 450 000 m<sup>2</sup> SDP (3 000 logements, 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux, ainsi que des services, loisirs et commerces de proximité)
- 20 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics (école, crèche, gymnase) ;
- 1 gare modernisée et rénovée, 3 nouvelles stations de métro, 1 pôle d'échange multimodal (dont une nouvelle halle des transports et vélo-station), soit 150 000 voyageurs à horizon 2030.

## 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 D'EUROPOLIA

Europolia est la société publique locale 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 et le pôle économique associé au MEETT (nouveau parc des expositions et centre de conventions de Toulouse Métropole livré en 2020) sont les deux premiers projets d'aménagement portés par Europolia.

## A PROPOS DE BOUYGUES IMMOBILIER

Chez Bouygues Immobilier, développeur-ensemblier urbain et acteur de référence sur le marché français, nous sommes présents, depuis près de 70 ans, sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, de l'aménagement à l'exploitation en passant par la promotion. Notre métier est de concevoir des lieux de vie qui prennent en compte tous les usagers à toutes les échelles, d'écouter nos clients et les collectivités pour imaginer avec eux des espaces utiles, humains et durables. Nous proposons des lieux où vivre, travailler et se retrouver. Engagés à limiter notre impact négatif sur l'environnement et à maximiser notre impact positif, notre objectif est de réduire nos émissions de gaz à effet de serre de 28% d'ici 2030 et concevoir 25% de nos projets en biodiversité positive d'ici à 2025.

En 2023 nous comptons 1673 collaborateurs, pour un chiffre d'affaires de 2.032 milliards d'euros. Exigeants en termes de qualité et soucieux du bien-être au travail de nos collaborateurs, nous sommes le premier promoteur à être certifié ISO 9001 en France.

---

### Contacts presse :

#### ESPACES FERROVIAIRES

Jérôme Chiamonti – Directeur de la communication

Tél. : 06 68 60 83 35 – [jerome.chiamonti@espacesferroviaires.fr](mailto:jerome.chiamonti@espacesferroviaires.fr)

#### EUROPOLIA

Joachim MIZIGAR – Directeur de la communication

Tél : 06 10 56 85 39 – [j.mizigar@oppidea.fr](mailto:j.mizigar@oppidea.fr)

#### BOUYGUES IMMOBILIER

Caroline Wehbe – Directrice adjointe de la communication

06 99 52 60 36 – [c.wehbe@bouygues-immobilier.com](mailto:c.wehbe@bouygues-immobilier.com)

Camille Capron - Chargée de communication institutionnelle

Tél : 07 63 75 28 68 – [c.capron@bouygues-immobilier.com](mailto:c.capron@bouygues-immobilier.com)