



Architecture
et Maîtres d'Ouvrage
Occitanie Midi-Pyrénées



AIR ONE: ENSEMBLE MIXTE DE BUREAUX ET MAISON DE SANTÉ, TOULOUSE (31)

L'immeuble Air One, réalisé sous maîtrise d'ouvrage Fonta Promotion & 3E Médical et sous maîtrise d'œuvre Yann Chéreau Architecture, illustre l'évolution du secteur Ramassiers-Toulouse de la ZAC Saint-Martin-du-Touch à Toulouse. Véritable figure de proue à l'entrée principale du secteur et en connexion directe avec la future station de métro de la ligne C, il articule en effet un ensemble de bureaux et un pôle médical dans une architecture écoresponsable. Retour sur la visite d'AMO-OMP in situ, le 11 février dernier ⁽¹⁾.

L'ensemble immobilier Air One se positionne à l'entrée d'une grande opération d'aménagement compris entre Colomiers et Toulouse, ZAC Saint-Martin-du-Touch. Cette opération a débuté dans les années 1990, autour de l'activité économique, d'industrie et de services, notamment associée au domaine aéronautique ⁽²⁾.

DE LA ZONE ÉCONOMIQUE À UN CADRE URBAIN

Elle s'est poursuivie, à partir des années 2010, suivant une logique plus urbaine soutenue par la création d'une ZAC: mixité d'usage (bureaux, commerces, services, équipements publics); structuration du maillage, compte tenu des césures liées aux réseaux (routier, ferroviaire) et au zonage existant (activité, habitat pavillonnaire); développement des espaces publics; attention portée à la qualité paysagère en lien avec les enjeux du développement durable. « Tout l'enjeu, c'était d'articuler autour du secteur ancien, déjà constitué d'activités, deux nouveaux secteurs, en vue d'une cohérence d'ensemble sur tout le périmètre et de faire émerger un véritable cadre de vie résidentiel » [Christophe Iatrides, architecte urbaniste, Sathy].

« Articuler autour du secteur ancien, déjà constitué autour d'activités, deux nouveaux secteurs, en vue d'une cohérence d'ensemble sur tout le périmètre et de faire émerger un véritable cadre de vie résidentiel. »

[Christophe Iatrides]

« Nous sommes ici, sur un périmètre en phase de transition; le secteur ancien devra être accompagné pour muter. »

[Joachim Solda]

Un bâtiment phare à l'interface de la zone d'activités et d'un quartier résidentiel ⁽¹⁾; acteurs du projet: Alain Fonta (premier plan) ⁽²⁾; Yann Chéreau ⁽³⁾.



1



2



3



Vues intérieures : le pôle médical constitue le socle du bâti et se prolonge d'une rampe d'accès au parking de niveau 3 ¹⁴; les deux entités sont délimitées par des flux de circulation en propre ¹⁵.

Les deux haltes ferroviaires, aménagées entre-temps sur la ligne Toulouse-Auch, aux Ramassiers et à Saint-Martin-du-Touch, constituent des leviers d'aménagement (attractivité; intermodalité). Doit également y contribuer la nouvelle ligne de métro (stations de Saint-Martin, Fontaine Lumineuse et Colomiers Gare) dont les abords seront amplement végétalisés. Un enjeu fort sera aussi « de s'adapter au contexte économique, compliqué aussi bien sur l'activité que sur le logement; nous sommes ici, sur un périmètre en phase de transition; le secteur ancien devra être accompagné pour muter » [Joachim Solda, responsable d'opération, Oppidea].

Plus assuré aujourd'hui « d'une maîtrise en amont de la vente des terrains, du programme, de la destination, de la qualité », l'aménageur métropolitain Oppidea peut « challenger les opérateurs, promoteurs et architectes, sur une logique large: relever le curseur sur l'économie du sol, c'est-à-dire encourager à la mixité de programmes » [Valérie Garrigues, responsable Commercialisation et Qualité urbaine, Oppidea].

UN SIGNAL DE MIXITÉ D'USAGES PROFESSIONNELS...

Air One illustre cette nouvelle dynamique. Il émerge d'une coopération entre un acteur historique de l'immobilier de bureaux, Fonta Promotion, et une structure spécialisée dans la création d'espaces santé, 3E Médical, accompagnés par Oppidea: « Je connais bien le site et je savais qu'il y avait la possibilité d'une opération de bureaux. Il se trouve que le directeur de 3E Médical, Nicolas Biondo, souhaitait, de son côté, y implanter un pôle médical. Nous avons décidé de coupler les deux. Nous estimons que le pôle pèse pour 30 % du budget d'opération. D'un autre côté, le volume de bureaux est à même d'être attractif pour un investisseur institutionnel » [Alain Fonta, président du groupe Fonta]. Côté maison de santé ¹⁶, « la projection initiale était sur une surface de 1 200 m²; grâce à la qualité de conception et la prise en compte des besoins utilisateurs, nous avons élargi à la mesure de la demande soit 2 000 m². La réussite de ce projet mixte est le résultat d'un travail en synergie et d'actions concertées avec les équipes d'Alain Fonta, Oppidea et l'équipe de maîtrise d'oeuvre constituait de Yann Chéreau et Betem [Nicolas Biondo, gérant de 3E Médical].

Le projet tire parti de « la proximité à une zone économique dynamique, l'accessibilité. Cela nous a incités à concevoir un bâtiment signal, à la fois efficace, confortable, résilient. Ce bâtiment exprime aussi notre engagement en matière de réduction de l'empreinte carbone » [Lorraine Fonta, directrice adjointe, Fonta Promotion].

« Je connais bien le site et je savais qu'il y avait la possibilité d'une opération de bureaux. Il se trouve que le directeur de 3E Médical, Nicolas Biondo, souhaitait, de son côté, y implanter un pôle médical. Nous avons décidé de coupler les deux. »

[Alain Fonta]

FICHE TECHNIQUE

AIR ONE, TOULOUSE (31)

- Nature: Construction d'un ensemble mixte bureaux/ maison de santé, avec performance environnementale RE2020 (bureaux), RT 2012 (maison de santé), certifications Effinature, HQE, Certivea
- Livraison: 2026
- Maîtrise d'ouvrage: Fonta Immobilier & 3EM
- Maîtrise d'oeuvre: Chéreau-Grenet Architecture (mandataire); ATP (paysagiste); Betem (bet VRD, structure, thermique et fluides), Emacoustic (bet acoustique), Alayrac (bet économie, Exe Garonne (OPC), Néolia (AMO HQE), Veritas (bet contrôle).
- Surface: 4 000 m² (bureaux); 2 000 m² (maison de santé)
- Montant d'opération: NC



Détails : l'espace de bureau¹⁾; la rampe d'accès au parking de l'immeuble de bureaux²⁾.

La mise en forme imaginée par Yann Chéreau Architecture repose notamment sur l'idée que « le pôle médical devait constituer le socle du bâti. Par ailleurs deux entités sont clairement délimitées, afin notamment d'éviter les croisements de flux entre publics différenciés, d'où l'idée de positionner le parking des bureaux en aérien. Du reste, il est conçu comme une réserve foncière à l'usage de bureaux si besoin » [Yann Chéreau, architecte, Chéreau-Grenet Architecture].

L'IMMOBILIER DE BUREAUX EN ÉCOCONCEPTION

Le bâti s'organise en L de hauteur irrégulière que prolonge, sur l'arrière, rampe hélicoïdale d'accès conduisant au parking à niveau 3. La maison de santé pluriprofessionnelle, occupant 2000 m², se déploie sur 2 niveaux et vient s'enchâsser dans l'immeuble de bureaux, soit près de 4000 m² distribués sur 5 niveaux, en imposante façade regardant sur le parc public des Ramassiers.

La végétalisation investit généreusement le site, en cœur d'îlot, au niveau du parking, en toiture, et prolonge le parc public ainsi qu'un petit espace boisé longeant la parcelle. L'ample surface vitrée, bien que filtrée au niveau des espaces du pôle afin de préserver une intimité d'usage, permet à la lumière naturelle d'irriguer le bâtiment ainsi que d'offrir un contact chaleureux avec le paysager proche ou plus lointain. La performance environnementale est également assurée grâce à la compacité du bâti, la maîtrise du bilan carbone des matériaux, notamment les structures aluminium produites (murs rideaux, châssis, avec ouvrants) et mises en œuvre par l'entreprise Cancé. Au niveau du pôle médical, « l'architecte a fait preuve d'une belle compréhension des besoins, de telle sorte que chaque professionnel puisse travailler dans des conditions optimales » [Nicolas Biondo]. La séquence des bureaux s'organise en grands plateaux de 765 m².

Pour ses qualités fonctionnelles et environnementales, le projet s'est vu décerner le prix Coup de cœur du jury des Pyramides d'Argent 2024.

1) Visite commentée par : Joachim Solda (responsable d'opération, Oppidea, Europolia); Valérie Garrigues, (responsable Commercialisation et Qualité urbaine, Oppidea), Christophe Iatrides (architecte urbaniste, SATHY); Alain Fonta (président Fonta Promotion), Lorraine Font (directrice adjointe, Fonta Promotion); Nicolas Biondo (gérant, 3E Médical); Yann Chéreau (architecte, Chéreau-Grenet Architecture).

2) La création d'une ZAC s'est opérée sous l'égide de Oppidea, fusion (2011) des 3 anciennes SEM de Toulouse (Setomip), SEM Colomiers, Blagnac Constellation.

3. Le pôle médical est agréé maison de santé pluriprofessionnelle; il regroupera un large panel de professionnels : médecins (généralistes; sportifs; spécialistes); infirmiers, dentiste, kinésithérapeute, podologue, ostéopathe, orthophoniste, diététicien, psychologue, prothésiste dentaire...

« Le pôle médical devait constituer le socle du bâti. Par ailleurs deux entités sont clairement délimitées, afin notamment d'éviter les croisements de flux entre publics différenciés, d'où l'idée de positionner le parking des bureaux en aérien. »

[Yann Chéreau]

« L'architecte a fait preuve d'une belle compréhension des besoins, de telle sorte que chaque professionnel puisse travailler dans des conditions optimales. »

[Nicolas Biondo]