

# Sud-Ouest

ARIÈGE • AVEYRON • CHARENTE • CHARENTE-MARITIME • CORRÈZE • CREUSE • DEUX-SÈVRES • DORDOGNE • GERS • GIRONDE • HAUTE-GARONNE • HAUTE-VIENNE • HAUTES-PYRÉNÉES • LANDES • LOT • LOT-ET-GARONNE • PYRÉNÉES-ATLANTIQUES • TARN • TARN-ET-GARONNE • VIENNE

Responsable régional : **Bertrand Escolin** (tél. : 06.65.31.67.53) [bertrand.escolin@lemoniteur.fr](mailto:bertrand.escolin@lemoniteur.fr)  
avec **Orianne Dupont** (tél. : 06.64.64.92.41) [orianne.dupont@lemoniteur.fr](mailto:orianne.dupont@lemoniteur.fr)

## Toulouse Yann Chéreau hybride l'immobilier de bureau

Situé sur l'îlot RI de la ZAC Saint-Martin-du-Touch, le projet « Air One » a retenu l'attention du jury des Pyramides d'argent 2024 de la FPI Toulouse Occitanie, réuni cet automne, qui lui a décerné le prix coup de cœur. Cette opération s'insère dans une zone aux confins des communes de Toulouse, Blagnac et Colomiers (Haute-Garonne), à proximité des usines Airbus, de l'entrée de la rocade et bientôt de la station Fontaine-Lumineuse de la future ligne de métro C. A l'issue d'un dialogue compétitif organisé en janvier 2023, Oppidéa a confié l'aménagement de la parcelle de 2 425 m<sup>2</sup> au groupement formé par Fonta Promotion (mandataire) et 3E Médical pour la maîtrise d'ouvrage, avec l'architecte Yann Chéreau (Chéreau Grenet Architecture) pour la maîtrise d'œuvre.

« Nous avons conçu un bâti mixte qui fera cohabiter 3 990 m<sup>2</sup> de bureaux, avec 1 900 m<sup>2</sup> d'un pôle médical indépendant et un parking réversible, décrit Yann Chéreau. Il répond ainsi au cahier des charges de l'aménageur, qui souhaitait la mise en relation de ces deux programmes, malgré un foncier très restreint. » Pour combiner les fonctions de ce programme hybride, le socle du bâtiment (rez-de-chaussée et R+1) sera dédié à quatre pôles médicaux. « Chaque plot fonctionne comme une entité autonome. Des failles et des venelles percées entre les socles créent une jonction vers l'îlot central entièrement paysagé », ajoute l'architecte.

Originalité du projet, 44 places de stationnement sont installées sur le toit, en R+2, et accessibles par une rampe extérieure hélicoïdale. « Ce parking a été imaginé comme un espace mutable qui pourra



Un parking réversible de 44 places est situé sur le toit, en R+2. Cet espace de 700 m<sup>2</sup> constitue une réserve pouvant accueillir des bureaux ou des activités médicales.

offrir, en fonction de l'évolution des besoins et des usages, 700 m<sup>2</sup> supplémentaires dédiés à des bureaux ou à des activités médicales », avance le maître d'œuvre. En sous-sol, un second parking reprend exactement l'emprise du bâti. Réservé aux usagers des bureaux, il sera accessible par un bloc ascenseur.

**Pilotis.** Les niveaux de R+3 à R+7 ont, quant à eux, été construits sur pilotis, au-dessus de ce premier bloc, selon un principe de plancher champignon, constitué d'une dalle en béton plus épaisse que la moyenne (entre 30 et 35 cm). « Ce système

constructif simple avec un poteau tous les 5,40 m évite les retombées de poutres et donne visuellement l'impression que chaque partie du bâtiment est indépendante, selon le principe du plan libre », décrit Yann Chéreau. Dans ces étages de bureaux, les façades à ossatures bois sont travaillées avec des modules de murs rideaux, en verre et aluminium brut incliné.

La phase de gros œuvre, en cours, se poursuivra jusqu'en juillet 2025. Le programme, dont le coût de travaux s'élève à 11 M€ HT, sera livré au premier trimestre 2026. ● Béatrice Girard