

Toulouse,
10 janvier 2025

Site Dieulafoy, CHU Purpan de Toulouse

Livraison du nouvel ensemble immobilier emblématique

DEMATHIEU BARD IMMOBILIER et le groupe CDC Habitat, agissant pour le compte de la foncière médico-sociale gérée par AMPERE Gestion, ont inauguré le nouvel ensemble immobilier Dieulafoy sur le site de Purpan du CHU de Toulouse. Cette opération se distingue par la diversité et la complémentarité de ses modes constructifs, mêlant réhabilitation lourde, restructuration et construction neuve pour offrir une programmation mixte adaptée aux besoins des personnels hospitaliers et des usagers.

La livraison du nouveau site Dieulafoy marque la dernière étape d'un projet de valorisation d'un foncier du CHU.

En 2018, le groupement initialement composé du promoteur DEMATHIEU BARD IMMOBILIER et de la Mutuelle Nationale des Hospitaliers (MNH) a été déclaré lauréat de l'appel à consultation lancé par le Centre Hospitalier Universitaire (CHU) de Toulouse dans le cadre du projet des PAC (Prestations d'Accueil et de Confort). La concession de service visait la restructuration d'un foncier de 17 000 m² pour renforcer les services et les équipements à destination des personnels soignants et des usagers.

Cette opération est, depuis 2021, portée par la foncière médico-sociale gérée par AMPERE Gestion, filiale de CDC Habitat. Elle réunit, aux côtés du groupe CDC Habitat, son actionnaire de référence, des partenaires institutionnels dont MAIF, CRESERFI (Groupe CSF) ou encore la Mutuelle Nationale des Hospitaliers.

Les acteurs du projet

- Concédant : Centre Hospitalier Universitaire de Toulouse
- Investisseur et pilotage opérationnel : Groupe CDC Habitat, via la foncière médico-sociale
- Maître d'ouvrage et promoteur : DEMATHIEU BARD IMMOBILIER
- Architecte : SEQUENCES (mandataire MOE) - CHAMBERS
- Bureau d'étude : BETEM – Emacoustique
- Gestionnaires principaux : la Mutuelle Nationale des Hospitaliers Service à l'Enfance (MNH SAE) ; Domitys
- Constructeur : DEMATHIEU BARD CONSTRUCTION

Un projet novateur et multidimensionnel au service du personnel hospitalier et de l'accueil des patients

Emblématique du savoir-faire de DEMATHIEU BARD IMMOBILIER et du groupe CDC Habitat en matière de reconversion urbaine, le projet « Toulouse Purpan » incarne la métamorphose d'un site autrefois fermé en un quartier avec de nouveaux usages au service du personnel et des usagers comprenant :

- une résidence hôtelière 4* comprenant 85 appartements, un restaurant panoramique, des salles de réunions et un spa, exploités par Aegide sous la marque « *Sevenline Aparthotel – Work & Spa* » ;
- une crèche sur deux niveaux de 105 berceaux, dont 80 réservés aux personnels du CHU, gérée par la Mutuelle Nationale des Hospitaliers à travers sa filiale MNH Service à l'Enfance ;
- une résidence services seniors (RSS) en R+6 de 126 logements exploitée par Domitys, accompagnée de 54 places de stationnement extérieures et de services à destination des seniors (piscine, restauration, espace multimédia, salle de sport, coiffeur, etc.) ;
- des commerces en pied d'immeuble et des bureaux en R+6 ;
- un parking silo de 258 places en R+5.

L'ensemble immobilier a été livré en plusieurs phases :

- en septembre 2023 pour la RSS ;
- en juin 2024 pour l'ensemble crèche, parking silo et commerces ;
- en septembre 2024 pour la résidence hôtelière et les bureaux.



23 000 m² de surface de plancher



60 M€ engagés par la foncière
médico-sociale gérée par
AMPERE Gestion



36 mois de travaux

Une démarche atypique et plurielle alliant conception-réalisation et réhabilitation lourde

Cette opération conjugue, sur un même site, la construction neuve en conception-réalisation d'une résidence services seniors et la restructuration-réhabilitation et l'extension du bâtiment hospitalier Dieulafoy, datant des années 70.

La réhabilitation du **Bâtiment Dieulafoy** allie préservation patrimoniale, durabilité et modernité. En valorisant son identité historique, elle réduit l'empreinte écologique grâce à la réutilisation des matériaux et mobilise l'économie locale en créant des emplois spécialisés. Adapté aux normes modernes, ce bâtiment devient un espace fonctionnel et économe en énergie, tout en renforçant la cohésion sociale par l'implication des habitants.

L'image de cette « barre de béton », autrefois perçue comme massive et peu accueillante, a été renouvelée en modifiant en profondeur sa structure, avec une reprise en sous-œuvre d'éléments structurels, et son aspect extérieur, en le dotant d'une nouvelle vêtue. Ce projet a dû composer avec des contraintes techniques fortes, autant d'un point de vue technique que fonctionnel, pour créer un ensemble cohérent et accueillant.

Le maintien de l'activité hospitalière dans les niveaux en sous-sol pour le CHU a été une priorité, tout comme la création d'un ensemble moderne et ouvert, à la fois fonctionnel et accueillant pour tous les usagers.

Réalisé par DEMATHIEU BARD CONSTRUCTION, ce chantier d'envergure intègre pleinement les enjeux de sobriété foncière et de biodiversité :

- la restructuration-réhabilitation du bâtiment Dieulafoy transforme des bâtiments obsolètes en espaces modernes et efficaces énergétiquement
- le réemploi de matériaux permet de réduire l'empreinte écologique
- la désimperméabilisation des sols en réalisant des plantations d'arbres et des créations d'espaces verts

Lauréat de la Pyramide d'Argent

Prix « Rénovation – Extension – Réhabilitation »

Pour la réussite de la rénovation du bâtiment Dieulafoy (1974), modèle d'intégration urbaine qui montre qu'il est possible de réinventer un patrimoine existant tout en stimulant l'économie locale et en valorisant les atouts d'un territoire.



« Avec cette opération portée par la foncière médico-sociale gérée par sa filiale AMPERE Gestion, le groupe CDC Habitat affirme son rôle de référence et de confiance dans l'agrégation d'acteurs publics et privés, favorisant la réalisation de projets ambitieux à forte valeur ajoutée sociale et environnementale.

Ce projet urbain ambitieux et complexe mené avec Demathieu Bard Immobilier illustre la capacité du groupe CDC Habitat de mener à bien des opérations de grande envergure tout en affirmant son rôle d'opérateur global de l'habitat d'intérêt public. En alliant exemplarité environnementale, mixité d'usage et diversification des infrastructures et équipements en réponse aux besoins territoriaux, il reflète l'engagement du Groupe, en partenariat avec Toulouse Métropole, pour une transformation urbaine responsable, portée par des solutions concrètes et innovantes pour créer des cadres de vie durables.

Ce programme adapté aux besoins des personnels hospitaliers, des usagers et accompagnants s'inscrit plus largement dans la démarche sociétale du Groupe visant à faciliter l'accès au logement des personnels hospitaliers, dans un contexte où la proximité et la qualité de vie sont essentielles. »

Anne-Sophie GRAVE, présidente du directoire de CDC Habitat



« Ce projet majeur pour DEMATHIEU BARD IMMOBILIER met en lumière les expertises de nos équipes dans la conduite d'opérations complexes et innovantes, tout en démontrant notre capacité à répondre aux enjeux de développement de nos territoires.

Nous avons su apporter au CHU de Toulouse les solutions adaptées en matière de programmation intégrant services, hébergement et activités, traduisant ainsi notre expérience dans les opérations multi produits. Notre projet architectural, conçu par l'agence Séquences, a également permis d'ouvrir l'hôpital sur la ville et lui donner une nouvelle image.

Ce projet comporte une dimension technique importante avec la restructuration et la transformation d'un bâtiment hospitalier en résidence hôtelière, bureaux et activités. Dès 2017, nous avons à cœur d'opter pour la transformation de l'existant plutôt que la démolition reconstruction dans une logique environnementale et écoresponsable devenue courante depuis. La synergie et la complémentarité des équipes de DEMATHIEU BARD IMMOBILIER et DEMATHIEU BARD CONSTRUCTION, entreprise générale du projet, ont été des atouts indispensables pour relever ce défi. »

Raphaël EMIN, directeur général de DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

Les caractéristiques techniques des bâtiments

Le bâtiment Dieulafoy

Restructuration et réhabilitation lourde, en entreprise générale du bâtiment hospitalier Dieulafoy sur 7 niveaux datant des années 70

Ouvrages multi-produits :

- 31 bureaux allant de 30 à 260 m²
- 85 appartements du T1 au T2 pour la résidence hôtelière 4* équipé chacun d'un coin cuisine et un espace de vie
- 105 berceaux pour la crèche réalisée sur 2 niveaux
- 1 restaurant panoramique au R+7
- 4 salles de séminaires de 34 m² à 65m² modulables
- 1 salle de sport

Surface plancher : 14 970 m²

Principes constructifs :

- Reprises structurelles
- Démolition de planchers pour création d'une coursive sur 2 niveaux
- Création d'escaliers intérieurs et extérieurs
- Création et modification de cages d'ascenseur dans la structure intérieure
- Renforcement structurel : renforcements de planchers en plats carbone et de poutres, flocages CF
- Adaptation de la façade
- Façade en bardage métallique – Menuiseries aluminium
- Corps d'état techniques
- Aménagements intérieurs (cloisons, plafonds, menuiseries intérieures, peinture, sols souples, faïence, sols durs, mobilier, ...)



© Picci



© Picci

La résidence services seniors « Peira Rosa »

Construction neuve en tous corps d'état

- 126 logements en R+6 avec ½ niveau en sous-sol
- nombreux services tels que la restauration, un espace multimédia, un salon de coiffure, d'esthétique, de relaxation, une salle de sport et une piscine au rez-de-chaussée.
- 54 places de stationnement extérieures

Surface plancher : 9 184 m²

Principes constructifs :

- Voiles béton périphériques du R-1 au R+2, mixte de maçonnerie et voiles béton du R+2 au R+6
- Planchers prédalles et plancher CSP sur zone en porte à faux
- Balcons préfa extérieure
- Menuiseries extérieures aluminium au rez-de-chaussée et PVC dans les étages
- Corps d'état techniques
- Aménagements intérieurs (menuiseries intérieures, peinture, sols souples, faïence, sols durs, mobilier, ...)
- Toiture terrasse étanchée avec équipements techniques



© Picci



© Picci

Le parking silo

Construction neuve en tous corps d'état

- 258 places en R+5
- Le rez-de-chaussée accueillera des espaces commerciaux ou restaurants.
- Le bâtiment en demi-niveau est raccordé sur les altimétries du terrain.
- Le Bardage du bâtiment à raccorder sur le bâtiment mitoyen.

Surface plancher : 7 709 m²

Principes constructifs :

- Structure poteaux / poutres en façade et sur file intermédiaire
- Planchers DAP (17ml de portée) et prédalles
- Poutres préfa extérieure
- Bardage métallique et peinture en façade
- Etanchéité asphalte en toiture et au-dessus des commerces
- Corps d'état techniques, serrurerie, peinture et signalétique



© Picci



© Picci

Groupe CDC Habitat

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec plus de 554 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

cdc-habitat.com

[@CDC_Habitat](https://twitter.com/CDC_Habitat)

AMPERE Gestion

Filiale du groupe CDC Habitat, AMPERE Gestion est une société de gestion qui a pour objectif de mobiliser des épargnes au service de projets immobiliers intégrant souvent une dimension d'utilité sociale. Créée en avril 2014, AMPERE Gestion inscrit pleinement son action dans les objectifs stratégiques de CDC Habitat et de la Caisse des Dépôts.

Foncière médico-sociale

Gérée par AMPERE Gestion, la Foncière médico-sociale a été créée en 2020 pour financer la rénovation du parc immobilier du secteur médicosocial et renforcer l'attractivité des établissements hospitaliers pour les patients et les personnels. Elle réunit, aux côtés de CDC Habitat, son actionnaire de référence, des partenaires institutionnels dont MAIF, CRESERFI (Groupe CSF) ou encore la Mutuelle Nationale des Hospitaliers. Depuis sa création, la Foncière médico-sociale a réalisé près de 150 M€ d'investissements.

amperegestion.cdc-habitat.com

DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

Soucieux de la qualité d'usage et en s'adaptant aux nouveaux modes de vie, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER développe depuis 2012, des projets innovants sur tous les segments du marché immobilier (logements, tertiaire, résidences gérées, équipements) afin d'améliorer durablement le bien-être et la vie des résidents et usagers. Filiale du groupe DEMATHIEU BARD, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER étend ses projets en Île-de-France en régions et au Luxembourg, en s'appuyant sur la forte expertise technique d'un acteur majeur de la Construction, indépendant depuis 160 ans.

Pour habiter et travailler autrement demain, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER imagine une offre immobilière différenciante, en proposant notamment un habitat personnalisé, évolutif et en aménageant de nouveaux quartiers mixtes.

DEMATHIEU BARD IMMOBILIER a réalisé 300 millions d'euros de ventes en 2023 et dispose aujourd'hui d'un backlog de près de 2 milliards d'euros.

Plus d'informations sur www.demathieu-bard-immobilier.com

linkedin.com/company/demathieu-bard-immobilier