

**Dos
sier
de
pres
se.**



NIWA

Sommaire.

01

Édito - Sébastien Matty | page 6

02

Le nouveau siège social de GA Smart Building | page 8

03

Niwa, un immeuble emblématique du hors-site et un manifeste d'un immobilier décarboné | page 16

04

Niwa, un bâtiment vivant au service d'une expérience humaine inédite | page 36

05

Niwa, un signal architectural urbain, à même de dialoguer avec la Halle de La Machine et son univers artistique étonnant | page 52

06

Dates clés | page 54

07

Prix et récompenses | page 55



ga

ga

Édito

#weBuildforLife

La crise que traversent actuellement les filières de l'immobilier et de la construction est violente et ses conséquences se font sentir dans toutes les sphères de la société. Les nombreux défis qu'elle engendre commandent de revoir notre façon de construire et de rénover la ville. Pour notre secteur, l'heure de la révolution industrielle est venue et la construction hors-site s'impose comme une solution incontournable.

L'avènement du hors-site sera une révolution écologique, qui passera à l'échelle l'utilisation de matériaux plus vertueux, comme le bois ou les bétons bas carbone et permettra la décongestion des villes et des quartiers apaisés. Elle sera aussi une révolution industrielle, avec une extrême précision de réalisation, une réduction du volume de déchets, de matière, d'eau... Avec des chantiers qui durent moins longtemps, génèrent moins de poussières et nécessitent bien moins d'aller-retour de camions. Ce sera également une révolution sociétale, avec l'évolution des métiers vers plus de qualifications et vers la féminisation. Et bien sûr, elle sera économique. Adopté massivement, le « hors-site » permettra de réduire les coûts de la construction et de la rénovation. L'impact sur la production et l'accès au logement sera considérable et déterminant pour désamorcer la « bombe sociale » que constitue la crise du logement en France.

Nous participons à la transformation du secteur de l'immobilier et de la construction au travers de la révolution du hors-site, tout autant que nous nous transformons depuis plusieurs décennies déjà pour réduire notre impact environnemental.

Niwa, notre nouveau siège social est la parfaite illustration de notre stratégie durable et responsable. Il s'inscrit dans la continuité de nos précédents sièges sociaux qui allaient chaque fois un cran plus loin sur le chemin de la performance énergétique et écologique.

Parce qu'un siège social incarne le projet d'une entreprise, nous avons conçu Niwa pour qu'il soit la vitrine de notre stratégie avec 4 ambitions fortes : être le démonstrateur du hors-site, être un projet manifeste d'un immobilier décarboné, être un bâtiment vivant au service d'une expérience humaine inédite et être un signal architectural urbain, à même de dialoguer avec la Halle de La Machine et son univers artistique étonnant.

En japonais, Niwa signifie « jardin ». Initialement, le terme renvoyait au lieu où se déroulent les activités. Avec le duo d'exception franco-japonais formé par Studio Montazami et Tezuka Architects, nous avons imaginé notre bâtiment comme un lieu poreux entre l'extérieur - le quartier Montaudran Toulouse Aerospace aménagé par Oppidea, et l'intérieur - qui accueille notre siège, les espaces de coworking animés par Now coworking, un restaurant et de nombreux lieux de travail et de détente. Niwa propose ainsi de nouvelles manières de travailler et de vivre le rapport à l'entreprise et au travail.

Avec notre nouveau siège social, nous faisons la démonstration qu'une autre façon de faire la ville est possible.

Sébastien Matty,
Président de GA Smart Building



Le nouveau siège social de GA Smart Building

GA Smart Building, promoteur constructeur bas carbone, champion de la construction et de la rénovation hors-site

Acteur atypique de l'immobilier, GA Smart Building propose une offre unique, globale et intégrée, allant de la promotion immobilière, en passant par la conception et la construction hors-site, jusqu'à la gestion de bâtiments intelligents et durables sur les marchés tertiaires et résidentiels.

Le Groupe a mis au point une démarche constructive industrielle et hors-site qui assure qualité de réalisation et maîtrise des délais, tout en minimisant au maximum l'impact environnemental des chantiers et les nuisances aux riverains. Depuis plusieurs années, le Groupe va plus loin et déploie une stratégie de transformation durable.

Conscient de l'impact de l'industrie immobilière sur l'environnement et alors que l'innovation est dans son ADN, le Groupe a ainsi placé la réduction de ses émissions de CO₂ au cœur de son action afin de participer à la neutralité carbone nationale.

GA Smart Building investit ainsi depuis de nombreuses années dans la construction durable avec :

- L'optimisation de la performance énergétique et du pilotage de ses bâtiments, notamment avec l'intelligence artificielle et le machine learning
- La réduction de leur empreinte carbone

GA Smart Building a donc pensé son nouveau siège social à Toulouse comme :

- Un démonstrateur du hors-site
- Le manifeste d'un immobilier décarboné
- Un bâtiment vivant au service d'une expérience humaine inédite
- Un signal architectural urbain, à même de dialoguer avec la Halle de La Machine et son univers artistique étonnant



©Epaillard Machado



Toulouse, une métropole attractive

Quatrième Métropole de France au dynamisme soutenu par une forte croissance démographique, la métropole toulousaine se positionne comme l'un des grands territoires de la recherche, de l'innovation, de la créativité et de l'entrepreneuriat.

Capitale mondiale de l'aéronautique, berceau du spatial et des systèmes embarqués, incubateur des start-up du numérique et de l'intelligence artificielle ou encore siège de l'Oncopole, Toulouse Métropole rayonne. Le territoire possède de très nombreux atouts qui participent à son attractivité : l'excellence scientifique et universitaire, un tissu économique dynamique avec une forte composante industrielle, un riche patrimoine culturel et touristique, une qualité de vie indéniable saluée par le baromètre Arthur Loyd.

Pour assurer son développement économique et accueillir les quelques 9 000 habitants qui rejoignent chaque année le territoire, Toulouse s'appuie notamment sur plusieurs opérations d'aménagement et de renouvellement urbain où se côtoient bureaux, logements, services et commerces de proximité. L'agglomération peut également compter sur le développement de son réseau de transports décarbonés, avec l'aménagement de 290 km de réseau express vélo (REV), le prolongement de la ligne B et la construction de la ligne C du métro, en attendant l'arrivée de la ligne à grande vitesse (LGV) qui permettra de rejoindre Paris à la gare de Toulouse-Matabiau en 3 heures.

L'écoquartier Toulouse Aerospace qui accueille le siège de GA Smart Building est à l'image de cette dynamique et porte les ambitions de Toulouse Métropole en matière d'aménagement innovant et de développement durable. C'est ainsi que l'ancienne piste historique de Montaudran d'où décollèrent les pionniers de l'Aéropostale sera métamorphosée, d'ici à 2026, en un grand parc linéaire de 4,5 hectares planté de plus de 1 600 arbres.

En outre, la ville de Toulouse préfigure une nouvelle manière de « faire la ville » et met en œuvre la révolution de la construction hors site, avec notamment la réalisation de la 3e phase de l'écoquartier La Cartoucherie qui sera le premier projet de plus de 500 logements construit hors-site en France.

Toulouse Aerospace, le choix du quartier

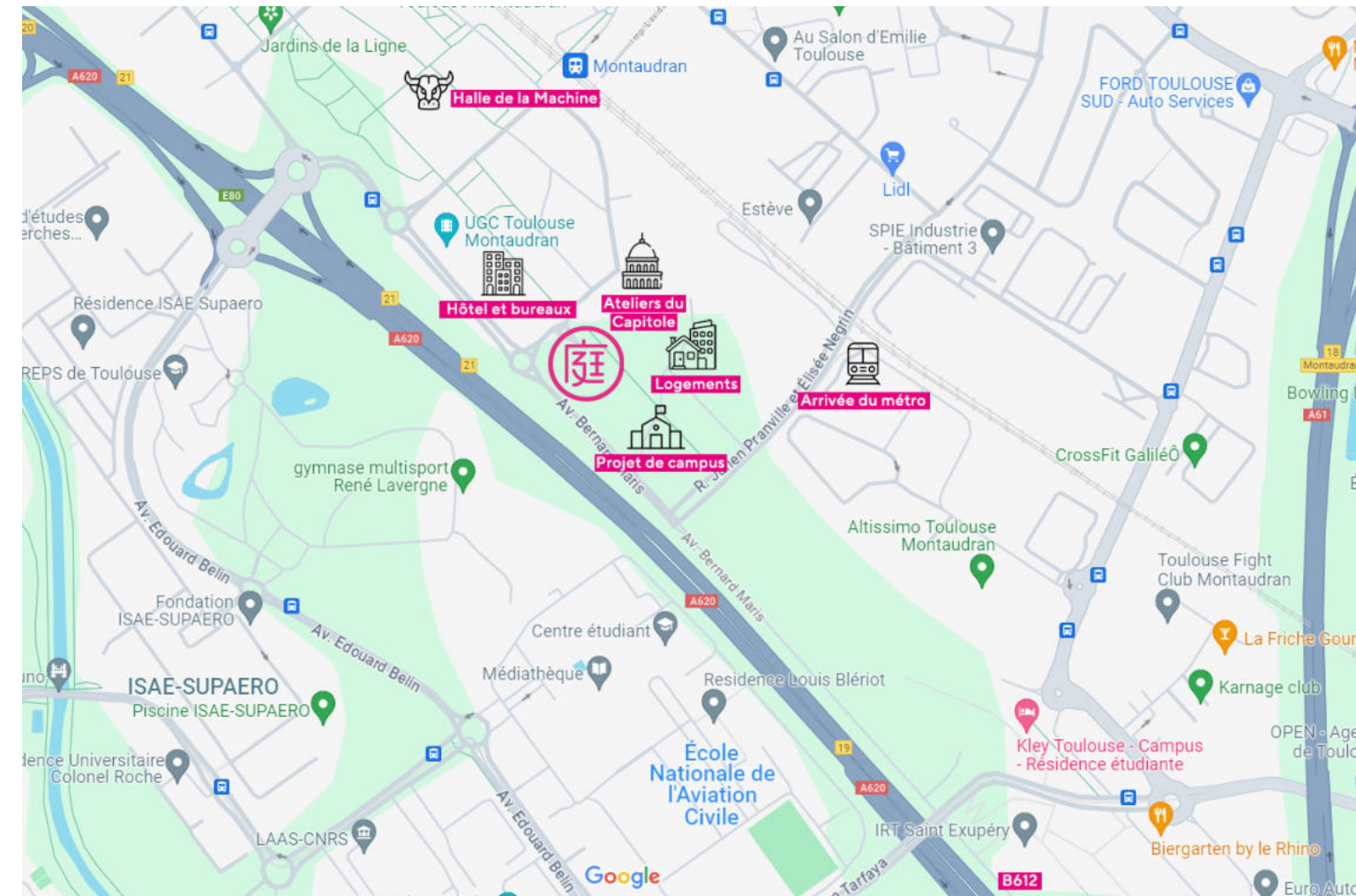
GA Smart Building est sur le point de fêter ses 150 ans d'existence et est toulousain depuis près d'un siècle déjà. C'est donc naturellement que le Groupe a regardé les opportunités qu'offrait le territoire toulousain et qu'il a été séduit par les nombreux atouts du quartier Montaudran Toulouse Aerospace, développé par l'aménageur Oppidea, qui a missionné le cabinet Seura comme urbaniste de la ZAC accompagné du paysagiste OLM.

Le site s'étire sur 2,2 km au sud-est de Toulouse, en bordure de rocade et se structure autour de la piste historique d'aviation dénommée « **La Piste des Géants** ». Elle se compose de plusieurs équipements culturels : « Les jardins de la Ligne », ouverts en juin 2017, la Halle de La Machine, édifice contemporain qui accueille depuis novembre 2018 le bestiaire de la compagnie La Machine et « L'Envol des Pionniers », dans les bâtiments historiques réhabilités, espace dédié à la mémoire de l'aéronautique. Le nouveau pôle culturel et économique de la métropole occitane accueille également des commerces, des logements, des équipements de loisirs (cinéma, complexe sportif de Montaudran, Urban Soccer de Montaudran...), un pôle d'excellence baptisé « Innovation Campus » dédié à l'innovation technologique autour du B612...

Sa desserte structurante en transports en commun avec la présence de deux stations de métro à l'horizon 2028 et son maillage en pistes cyclables permet aux collaborateurs d'opter pour des modes de transports doux. Atout supplémentaire, le quartier accueillera la future passerelle exclusivement piétons-cycles qui surplombera la rocade toulousaine et permettra de le relier au Canal du Midi.

Les fortes ambitions environnementales portées par Oppidea dans le cadre de l'opération d'aménagement Montaudran Toulouse Aerospace résonnaient avec l'ambition de GA Smart Building de faire de son nouveau siège social un manifeste d'un immobilier décarboné et de la construction hors-site.

Ce point d'atterrissage sur la Piste des Géants, dans la partie Nord de la ZAC, dite « place Centrale », s'est donc rapidement imposé comme une évidence pour le Groupe.



La Piste des Géants

En partie inscrite aux Monuments Historiques, la Piste des Géants, d'une longueur de 2,2 km, a vu décoller les pionniers de l'aviation, parmi eux : Latécoère, Saint-Exupéry, Mermoz...

Entre 1918 et 1933, les lignes Latécoère et de l'Aéropostale voient le jour et avec elles les 1^{ers} grands exploits : Barcelone Buenos Aires, Santiago du Chili. La compagnie devient alors la plus grande au monde avec près de 15 000 km de lignes.

La future passerelle piétons-cycles

La future passerelle piétons-cycles sera réalisée par Knight Architect, à la suite d'un concours organisé par Toulouse Métropole. Elle reliera le quartier Toulouse Aerospace au Canal du Midi en surplombant la rocade.

Le lancement des travaux est prévu fin 2024 pour une livraison fin 2025.

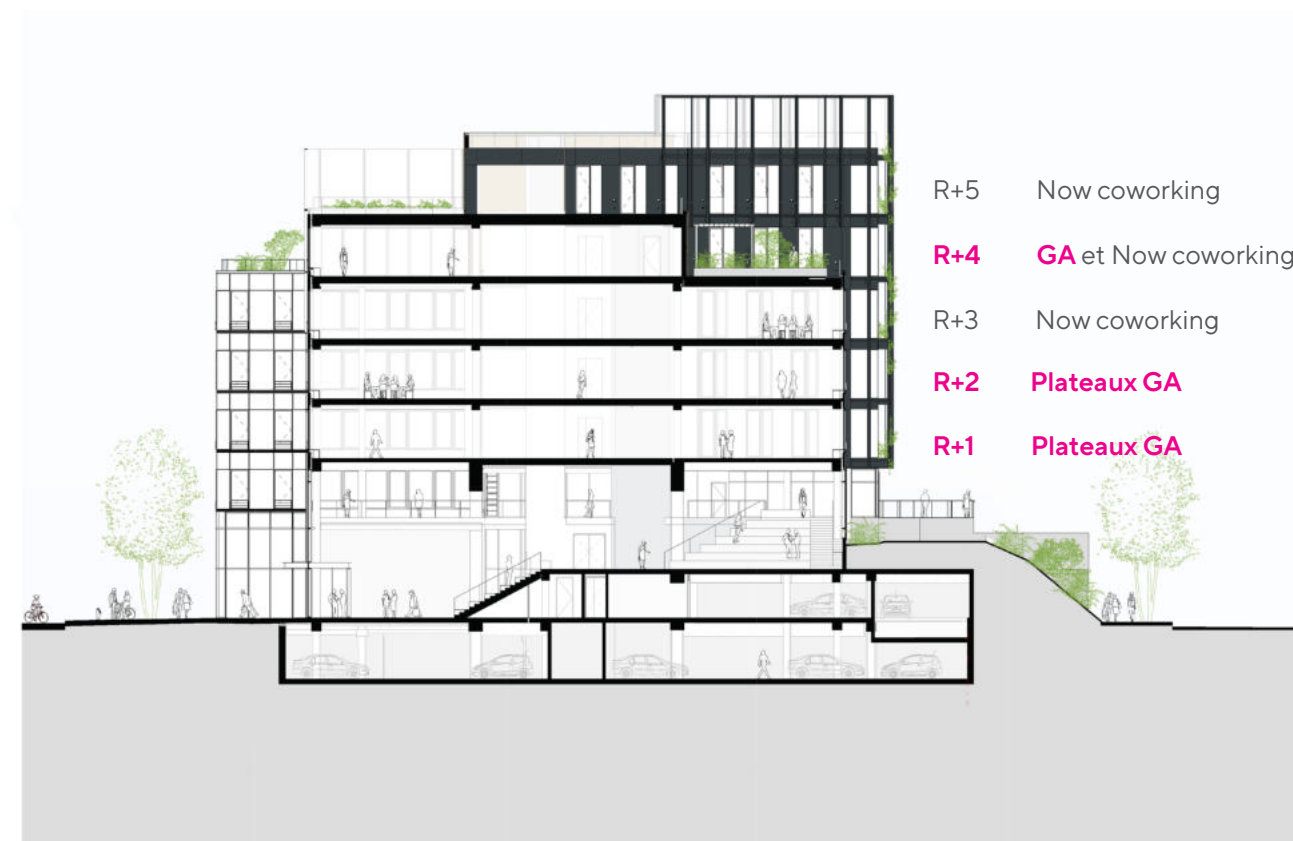


Un bâtiment ouvert sur son quartier

Niwa a été conçu comme un bâtiment ouvert sur son quartier, pour lui apporter autant qu'il lui apporte.

Il a été imaginé avec un principe de 3 tiers, avec :

- Un socle serviciel
- Les étages des équipes de GA Smart Building
- Les étages de Now coworking, acteur du coworking Premium



Étages : plateaux de bureaux

Espaces collaboratifs
 Espaces de travail individuel

RDC

Restaurant
 Amphitêâtre
 Showroom
 Jardin fertile
 Atelier cuisine
 Fitness
 Espaces de travail

Sous-sols

Parking

Niwa, un immeuble emblématique du hors-site et un manifeste d'un immobilier décarboné

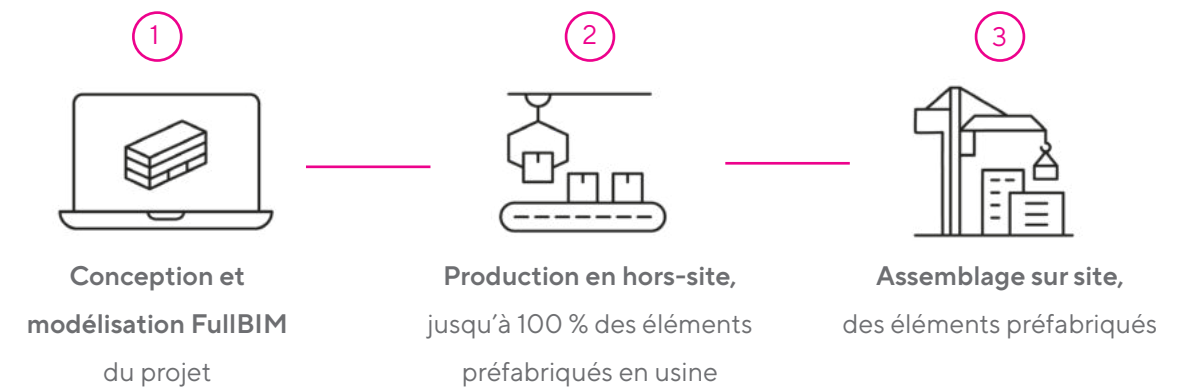
Le Groupe a atteint une asymptote sur le sujet de la performance énergétique et porte à présent ses efforts dans la recherche de solutions bas carbone. Dans ce sens, Niwa a été imaginé comme un incubateur, le premier d'une série, démonstrateur du savoir-faire et des convictions du Groupe en la matière, qui dépasse le niveau d'exigence réglementaire au moment de sa livraison pour incarner une vision ambitieuse en termes d'immobilier tertiaire et de la construction hors-site tout en faisant la démonstration que cette approche peut être déployée sur de nombreux autres projets.

Le hors-site, l'avenir de la construction

Niwa bénéficie du savoir-faire de GA Smart Building en matière de construction « **hors-site** ». Pionnier de la construction et de la rénovation hors-site en France, le Groupe considère en effet que son approche constructive constitue le futur de l'immobilier et de la construction, un secteur qui n'a toujours pas fait sa révolution industrielle et répond à de nombreux enjeux.

L'industrialisation de la construction permet une parfaite qualité d'exécution. L'ensemble des composants du bâtiment ont été modélisés en BIM, la maquette 3D du bâtiment qui permet de créer un avatar numérique du projet. Eléments de structure, façades, équipements de confort et même modules sanitaires ont ensuite été produits dans les usines françaises du Groupe. Ils ont ensuite été acheminés et assemblés « sur site ».

L'industrialisation de la construction présente de nombreux bénéfices permettant de réduire la durée des chantiers jusqu'à 50 %, minimiser les nuisances sur le site, optimiser les consommations de matières, valoriser le recyclage des déchets, le tout en offrant des conditions de travail et de sécurité maximum, avec un impact carbone réduit de 30 % par rapport à un chantier traditionnel.



L'adaptation au changement climatique et l'atténuation du changement climatique

Pour faire de Niwa un projet manifeste d'un immobilier décarboné, le Groupe a mis en œuvre une démarche en 2 séquences :

- Adapter l'immeuble au climat de demain
- Tout en continuant d'atténuer son impact carbone

Séquence 1 : Adapter Niwa au changement climatique

Avec l'entreprise The Climate Company, spécialisée dans le calcul de l'exposition aux risques climatiques à l'échelle de la ville, de ses quartiers et des immeubles et infrastructures qui la composent, le Groupe a réalisé une analyse des risques climatiques portant sur son futur siège, en particulier concernant les risques sur les vagues de chaleur et le confort thermique.

L'analyse a permis de mettre en place des solutions d'adaptation pour favoriser la résilience climatique du bâtiment sur les 20 prochaines années.

Séquence 2 : Atténuer le changement climatique

Le Groupe poursuit son chemin vers l'excellence énergétique et de la sobriété, avec le déploiement de ses solutions bas carbone présentées précédemment.

Solutions bas carbone

L'innovation est dans l'ADN de GA Smart Building. Avec un budget de 3 millions d'euros par an consacrés à la Recherche & Développement, la Direction R&D et Innovation s'attache quotidiennement à revisiter ses procédés et à développer des solutions innovantes et compétitives conjuguant performance énergétique, environnementale et confort des usagers.

Hybridation des énergies locales, renouvelables et bas carbone, mise au point d'un pilotage prédictif grâce à l'intelligence artificielle et au *machine learning*, mixité des modes constructifs, utilisation du bon matériau au bon endroit... tout est mis en œuvre pour viser l'excellence énergétique et environnementale.

Le plancher mixte bois / béton Atom Wood

Le plancher mixte bois / béton Atom Wood est constitué de poutres en bois lamellé collé issu de forêts françaises et respectant la norme NF EN 14080, ainsi que d'une fine dalle de béton bas carbone autoplaçant. Il permet de réduire les émissions de CO₂ de 30 à 50 % par rapport à un plancher béton classique.



©Philippe Rol

Zoom technique sur le plancher mixte bois / béton Atom Wood

- Structure légère : Le poids au m² d'Atom Wood est divisé par 2 par rapport à un plancher en béton armé
- Portée : 5 à 13 mètres
- Charges ELU (Etat Limite Utime) variant de 3 à 14 kN/m²
- Poids carbone ACV dynamique
 - éq. CO₂/m² divisé par 7 comparé à une dalle alvéolaire & chape
 - éq. CO₂/m² divisé par 6 comparé aux planchers bétons bas carbone du Groupe
- Teneur en carbone biogénique : 13,7 kg carbone / m²
- Comportement au feu : Atom Wood est classé REI 60 et évite l'encapsulage



Smart Active System & Intelligence Artificielle

Le Groupe a mis au point et déployé sur son nouveau siège social Niwa un système complet qui répond à plusieurs enjeux :

- Offrir un système de CVC (Chauffage, Ventilation, Climatisation) tenant compte de la densification et de la flexibilité des usages
- Avoir une faible consommation énergétique pour un confort élevé en termes de qualité et de température
- Valoriser au maximum les énergies renouvelables et locales bas carbone
- Être piloté numériquement de manière intelligente

Le Smart Active System est composé de nombreuses briques :

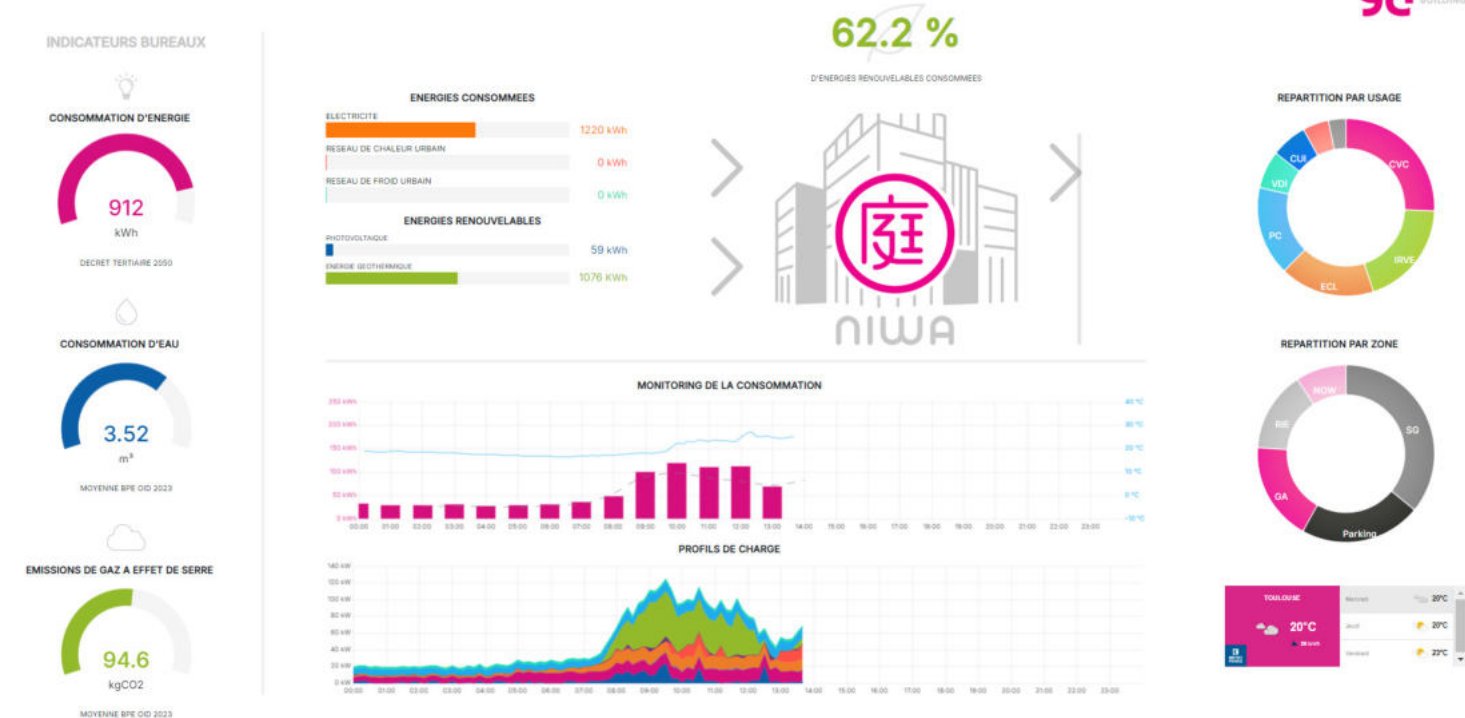
- La production d'énergie hybride et bas carbone grâce à :
 - L'usage de la géothermie via 10 sondes de 150 m de profondeur et un système de stockage inter-saisonnier optimisé par l'intelligence artificielle via la technologie partenaire Accenta
 - Au raccordement au réseau urbain local composé de 80 % énergies renouvelables
 - Une boucle tempérée avec récupération connectée sur l'incinérateur d'ordures ménagères du Mirail
 - Un supercalculateur de Météo France
 - La possibilité d'avoir un appoint individualisé avec une micro pompe à chaleur sur air extrait dans les modules de traitement de l'air LEAF
 - Un dispositif photovoltaïque dimensionné pour que 100 % de l'électricité produite soit utilisée en autoconsommation
- Un plancher Atom ACTIVE qui offre le confort inégalable du rayonnement, avec un rendement énergétique optimisé grâce à la géothermie et une inertie thermique élevée qui minimise les appels de puissance et déphase les besoins.
- Les modules de traitement de l'air LEAF ACTIVE, qui permettent une meilleure qualité de l'air pour des espaces densifiés, avec une consommation électrique minimale (de l'ordre de -70 % par rapport aux systèmes centralisés), un rafraîchissement passif (*free cooling*) amélioré et un appoint thermique localisé réversible, pour un confort toujours individualisé. Ils permettent en outre le suivi en temps réel.
- La Gestion Technique du Bâtiment (GTB) GALAXY permet de piloter la performance globale du bâtiment. Au total, ce sont près de 300 capteurs multifonctions mesurant

la température, l'hygrométrie, la luminosité, le niveau sonore, les taux de CO₂ et de composés organiques volatils (COV)... qui permettent de collecter de la data. Celle-ci est ensuite exploitée et couplée aux données météorologiques et aux estimations d'occupation pour un pilotage prédictif des installations grâce aux dernières avancées en *Data-Science & Machine Learning*.

- L'usage de produits éco-sourcés (biosourcés ou recyclés) a permis un traitement acoustique des espaces.

Le Groupe a été lauréat de France 2023, dans le cadre des Plans Investissement d'Avenir déployés par le gouvernement, pour la mise au point de sa technologie Smart Active System.

TABLEAU DE BORD EN TEMPS REEL - JOURNEE EN COURS



Béton bas carbone

Niwa est composé d'environ 3200 m³ de béton bas carbone, ce qui représente - 32 % d'émissions de CO₂ grâce à l'utilisation majoritaire de CEM III/B, par rapport à l'utilisation classique de CEM I ou II. Au total, ce sont 410 tonnes de CO₂ qui n'ont pas été consommées grâce à cette formulation bas carbone.

Cette performance est rendue possible grâce aux travaux du service R&D et Innovation qui a industrialisé des formules béton bas carbone (- 40 % d'émissions GES par rapport au CEM I sur les produits BA et - 12 % d'émissions GES par rapport au CEM I sur les produits précontraints) et a intégré les travaux de recherche menés avec l'INSA Toulouse par le biais d'une thèse de 3 ans sur le sujet.

Façades à Ossature Bois

Niwa intègre des façades respirantes à ossature bois, qui comprennent un isolant laine de verre ISOMOB 35 et des occultations mobiles pour protéger de l'éblouissement et participer de la performance énergétique de l'immeuble.



Modules sanitaires hors-site avec équipements issus du réemploi

Comme sur l'ensemble des projets du Groupe, les modules sanitaires de Niwa ont produit sur-mesure et déclinés industriellement dans les usines françaises d'Ossabois. A partir d'une structure bois, ils intègrent tous les équipements et tiennent compte des normes sur l'accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite).

Et pour la première fois, ces modules sanitaires hors-site intègrent des équipements issus du réemploi : isolants, WC, vasques, faïence, carrelage...



Réemploi

Dans le cadre de sa démarche systématique d'économie circulaire, le Groupe a eu recours au réemploi, dont la mise en œuvre est facilitée par son modèle constructif hors-site.

En effet, en intégrant dès la phase de conception la possibilité de démontage et de remontage, le hors-site permet au bâtiment de devenir une réserve de matériaux, favorisant ainsi une approche durable et circulaire de la construction.

Cette démarche s'est matérialisée par des engagements forts :

Le siège social du Groupe a joué un rôle de pionnier en tant qu'opération pilote pour le label de réemploi Circolab.

De plus, il fait partie des 58 projets sélectionnés pour bénéficier du soutien du programme européen LIFE Waste2Build.

GA Smart Building a par ailleurs signé la charte d'engagement en faveur de l'économie circulaire dans le cadre du projet LifeWaste2Build.



Réemploi des corps d'état secondaires et techniques

Parmi les initiatives de réemploi mises en œuvre pour les corps d'état secondaires à Niwa, on compte :

- Les faux planchers recyclés
- Les moquettes réutilisées
- Les garde-corps d'escalier secondaires recyclés
- Les arceaux de vélos en métal réemployés
- L'utilisation de peintures blanches récupérées

Au total, ce sont :

- 39 tonnes de matériaux réemployés qui ont été sauvées de la benne.
- 98,5 tonnes de déchets qui ont été valorisées, dépassant largement les obligations légales. Le taux de valorisation matières des déchets du chantier atteint 85 %, contre les 70 % imposés par la loi.
- 84 tonnes de CO₂ qui n'ont pas été émises.
- Plus de 200 000 € qui ont été investis dans l'acquisition de matériaux recyclés, soit 4 % du montant total des travaux pour les corps d'état secondaires et techniques.

Mobilier issu du réemploi

Pour réaliser le mobilier de Niwa, le Groupe a réemployé des déchets de ses usines et de ses chantiers : rouleaux de carton, bois, métal, fers à béton, étais, béton résiduel...

Par exemple :

- Les étais qui ne peuvent plus être utilisés en usine servent désormais de pieds pour les tables.
- Les jardinières ont été réalisées à partir de garde-corps de chantiers et de fers à béton.

En complément, le Groupe a réemployé d'autres matériaux comme des résines de déchets de coquilles Saint-Jacques, de coquillages mixtes, d'huitres... pour réaliser les plateaux des tables de son restaurant, du bois de palette pour produire des tables de pique-nique pour son restaurant, du bois brûlé pour réaliser le comptoir autour de l'Arbre Rose, dans le hall d'accueil de l'immeuble et des traverses métalliques de ponts permettant le passage de câbles pour certaines jardinières.



Végétalisation du dehors en dedans

L'aspect très minéral de la ZAC a orienté le Groupe, accompagné par l'atelier Mugo en phase conception, vers le développement d'espaces paysagers généreux et variés. Niwa s'enracine donc dans un îlot de biodiversité dense et animé.

Un jardin fertile a ainsi été réalisé par Nature et Création sous la direction d'Antoine de Lavalette, élu Maître jardinier 2023. Il permet à la végétation de s'infiltrer « du dehors en dedans », jusqu'à l'entresol avant de s'élever dans les étages.

Parce que le Groupe est convaincu des bienfaits de l'approche biophilique sur le bien-être et la performance des collaborateurs, les rooftops et terrasses du jardin sont également aménagés pour leur offrir des espaces de travail ou de détente en plein air.

Niwa a obtenu le label BiodiverCity.





Par ailleurs, le Groupe s'est porté mécène du projet de **végétalisation de la Piste des Géants** avec la plantation de **1 600 arbres**, de centaines d'arbustes et de milliers de vivaces. Les objectifs sont multiples :

- Participer à la valorisation de l'ancienne piste des pionniers de l'Aéropostale, inscrite aux Monuments Historiques
- Diminuer le ruissellement de l'eau et permettre son infiltration afin de réintroduire l'eau dans la nappe phréatique
- Participer à l'aménagement de la ville pour la rendre plus résiliente face au changement climatique à travers la plantation d'essences d'arbres éprouvées et adaptées au climat toulousain (sophoras du Japon, érables, amandiers, magnolias...)



Limitation de l'artificialisation des sols

Dès la phase de conception, Niwa a tenu compte de la nécessité de limiter l'artificialisation des sols. Il a donc été dessiné par Tezuka Architects et Studio Montazami pour avoir un maximum de recul sur sa parcelle de 3 538 m², en étant :

- Étroit, avec une emprise au sol de seulement 1 445 m², pour une surface de plancher de 6 000 m²
- Haut, avec 3 niveaux de rez-de-chaussée et 5 étages

Labels et certifications

Chacun des sièges successifs de GA Smart Building illustre la quête de la performance énergétique et environnementale du Groupe, grâce à la mise au point de ses dernières innovations techniques et technologiques.

Véritable démonstrateur, Agua, le précédent siège du Groupe, avait été le 1^{er} bâtiment tertiaire de France à obtenir le label BEPOS Effinergie®, et avait reçu le prix SIMI 2015 ainsi que celui du Best Smart Building des Green Building Solutions Awards dans le cadre de la COP 22 en 2016. Nouveau siège social du Groupe, Niwa est proche de la neutralité carbone en exploitation grâce à une réduction drastique des émissions d'énergie et des consommations d'eau.

Les bureaux de GA sont par ailleurs alignés avec la RE2020, au seuil 2025, et atteignent un niveau de performance énergétique conforme à celui qui est attendu en 2050 par le décret tertiaire.

De plus, dès sa conception Niwa a ciblé l'obtention de labels et certifications :

- Certification HQE Bâtiment Durable niveau Excellent
- Démarche E+C- niveau E3C1
- BEPOS Effinergie 2017
- Label OsmoZ pour le confort d'usage et la qualité du cadre de vie au travail, sur les 3 axes possibles : Bâti, Aménagement et Animation RH
- Label R2S pour la connectivité
- Label BiodiverCity pour la biodiversité
- Label Accessibilité niveau 1
- Pilote du label Circolab



Niwa, un bâtiment vivant au service d'une expérience inédite

Niwa préfigure une nouvelle manière de vivre le rapport à l'entreprise et au travail.

Un socle animé et ouvert sur son quartier

Ouvert sur la « Piste des Géants », le socle du bâtiment a été pensé comme un lieu de vie, à l'image d'un lobby d'hôtel et accueille de nombreux services :

- Le restaurant bistrannique L'Arbre Rose : animé par une Cheffe qui s'approvisionne auprès de producteurs locaux, il propose un service à table à des prix comparables à ceux de la restauration collective.
- Une cuisine partagée entièrement équipée, lieu convivial qui propose ponctuellement de prendre des cours de cuisine et permet quotidiennement de préparer et prendre des repas.
- Une conciergerie
- Un espace santé et fitness
- Un auditorium
- Une bibliothèque

Innovant et convivial, cet espace vivant bénéficie d'animations au quotidien : petits-déjeuners, conférences, afterworks, événements festifs...





De nouvelles manière de travailler

L'aménagement a été pensé pour s'adapter aux nouvelles pratiques de travail, notamment le *flex office* couplé au télétravail, tout en favorisant la qualité de vie au travail et la performance des équipes.

Dans les étages de GA Smart Building, la conception des plateaux en étoile permet ainsi de libérer de grands plateaux périphériques aménagés en *flex office*, sous forme de territoires d'équipes, avec de nombreuses typologies d'aménagement (espaces projets, alcôves...) pour favoriser partage, concentration et inspiration.

Les espaces centraux sont quant à eux dédiés aux rencontres et au travail collaboratif.

Enfin, 20 % de la surface des plateaux est occupé par des salles de réunions.

Les deux niveaux dédiés aux 260 collaborateurs de GA Smart Building représentent une superficie totale de 2 200 m², soit un ratio d'environ 1 pour 9, avec :

- 0,7 bureaux traditionnels / collaborateur
- 1,5 à 2 positions / collaborateur
- 186 postes de travail ergonomiques

Les circulations verticales ont été conçues pour être très lumineuses et encourager l'utilisation des escaliers contemplatifs, qui sont eux-mêmes des lieux dédiés aux échanges entre les collaborateurs.

En outre, le jardin fertile, les vues dégagées et les deux *rooftops* avec vues à 360° sur le quartier offrent des espaces inspirants et agréables pour travailler ou se détendre à l'air libre.





Niwa, siège d'un véritable communauté, avec Now coworking

Toujours dans une logique de proposer de nouvelles manières de travailler et pour dynamiser ses équipes et ses espaces, GA Smart Building a ouvert son siège à Now coworking, acteur expérimenté du coworking Premium. Now coworking, qui anime déjà une communauté de près de 2 000 coworkeurs en France, représentant plus de 400 métiers, s'installe ainsi pour la première fois à Toulouse.

GA Smart Building a également confié à Now coworking l'animation de ses espaces, pour créer du lien entre ses équipes et les coworkeurs. Ce sera le cas dans le hall d'accueil, avec l'organisation de petits-déjeuners, de conférences, d'afterworks, de mini-concerts... ou encore dans l'espace fitness, avec l'organisation de cours de sport. Now coworking pourra également proposer des actions tournées vers l'extérieur avec des défis sportifs tels que le semi-marathon de Toulouse, etc. Côté cuisine, Now coworking proposera à tous les occupants de Niwa de mettre leur toque de chef et de préparer des repas conviviaux dans la cuisine partagée.



L'intégralité de l'art digital et contemporain

Niwa intègre des œuvres d'art digital et contemporain dans ses espaces, contribuant à enrichir l'expérience des utilisateurs et à offrir des moments de découverte et d'inspiration à tous les occupants du bâtiment.

Dès l'entrée, les visiteurs, coworkeurs de Now Coworking et collaborateurs du Groupe GA sont accueillis par une **fresque murale** inspirée du Karesansui, le jardin sec japonais, dont les motifs viennent du ratissage de cailloux ou de galets. Elle a été dessinée par Anne Klepper et Veronika Wildgruber et peinte à la main par PALM et Halltimes. Devant cette fresque, se trouve une banque d'accueil imprimée en 3D par Carsey3D avec un plateau réalisé par Le Pavé à partir de portes de réfrigérateurs recyclées.





04. NIWA, UN BÂTIMENT VIVANT AU SERVICE D'UNE EXPÉRIENCE INÉDITE

Au centre du hall d'accueil, véritable poumon de Niwa, **l'Arbre Rose** est quant à lui une création végétale réalisée par le paysagiste Merci Raymond. Il est constitué d'un véritable tronc, de feuilles d'eucalyptus pourpre séché et de fleurs de gypsophiles et incarne l'harmonie entre l'art et la nature. Tel un symbole de vitalité et de beauté organique, l'Arbre Rose émerge comme un point focal visuel, offrant un espace de contemplation et de connexion avec la nature au cœur de l'environnement urbain.

Son processus de création, avec ses morceaux assemblés sur site, illustre également l'engagement de Niwa envers l'authenticité et l'originalité artistique, offrant ainsi une expérience esthétique à ses occupants.



©Epaillard Machado



©Epaillard Machado

Toujours dans le hall d'accueil, en partenariat avec l'agence artistique **rentingART**, GA Smart Building met l'art contemporain et numérique à l'honneur. Chaque semaine, rentingART sélectionne une œuvre numérique en lien avec l'actualité, invitant chacun à engager une réflexion à travers le prisme de l'art sur les enjeux qui nous concernent tous.

On peut citer quelques exemples avec l'œuvre « AI Flowers » de Yuma Yanagisawa dédiée aux fleurs pour célébrer la journée de l'environnement, ou encore la vidéo intitulée « Flow » de Slovène Nejc Polovsak pour sensibiliser aux mobilités douces, en passant par l'œuvre « Aerial Project 33k » de Vincent Laforet pour célébrer la beauté de la nature.



Des créations ponctuelles viennent également nommer et enrichir les espaces de Niwa. Les noms donnés sont issus des inspirations et du processus créatif qui ont été guidés par Sight qui a réalisé l'aménagement des espaces intérieurs de Niwa. Ils sont soulignés avec douceur par un signe graphique traité en dégradé. Chaque création se termine par un Haïku, ces poèmes japonais courts faisant référence aux sensations ressenties au contact de la nature. Ils rendent hommage à la culture japonaise.

Niwa, un signal architectural urbain, à même de dialoguer avec la Halle de la Machine et son univers artistique étonnant

Niwa le résultat de l'association inédite de deux agences d'architecture remarquables : Studio Montazami, agence française et Tezuka Architects, agence japonaise qui intervient pour la première fois en France.

Avec ses lignes épurées et ses façades lisses et transparentes, le siège de GA Smart Building a été imaginé comme un signal architectural urbain, à même de dialoguer avec la Halle de la Machine et son univers artistique étonnant. Cette volonté d'interaction avec le contexte culturel et touristique environnant confère à Niwa une identité distinctive, en faisant un bâtiment emblématique de la ZAC.

A travers son architecture et son paysage, Niwa offre une expérience immersive au cœur du vivant et en symbiose avec son environnement proche. Le bâtiment s'enracine ainsi dans un îlot de biodiversité dense et laisse ainsi pénétrer la végétation « du dehors en dedans ». L'utilisation du bois et de matériaux biosourcés appuient quant à elle la volonté de continuité entre le territoire extérieur et l'intérieur.

Suspendus à 8 mètres de haut, les espaces de travail successifs composent une architecture innovante et modulable, dans des lignes épurées et fonctionnalistes.

Les fonctions de circulations intérieures verticales (escaliers et ascenseurs) et les blocs sanitaires sont positionnés sur un axe central libérant ainsi de grands plateaux périphériques. Cette circulation verticale entre les plateaux se fait par un nouvel espace élargi, considéré comme un lieu de vie et non plus comme un simple escalier, pour permettre de se retrouver seul ou à plusieurs et d'échanger.

L'enveloppe du bâtiment s'adapte aux nouveaux modes de travail et de disposition des espaces. Sa composition et son rythme permettent une flexibilité totale sur les typologies des espaces : open-spaces, bureaux individuels, des salles de réunions et espaces hybrides.

Les espaces de travail s'ouvrent sur de grandes surfaces vitrées offrant une vue libre et périphérique vers l'extérieur. Ceci a été rendu possible grâce à l'intégration des procédés de GA Smart Building que les architectes ont su s'approprier en tirant tous les bénéfices tout en en faisant des parties intégrantes de l'écriture du bâtiment.



Dates clés

Décembre 2021

Achat du terrain

Juin 2022

Vente à Groupama
Gan REIM

Fin septembre 2022

Cérémonie de
« l'arbre à vœux »

Mai 2021

Obtention du permis
de construire

Septembre 2022

Début des travaux

Janvier 2024

Livraison et
emménagement
des équipes, après
seulement 16 mois de
travaux

Prix et récompenses

Sommet de la Transformation Durable Leaders League : Prix de la « **Meilleure stratégie de transformation** » remis à GA Smart Building pour sa stratégie durable et responsable #weBuildforLife, illustrée par la réalisation de Niwa

Classement des promoteurs 2024 Innovapresse : Prix dans la catégorie « **Innovation immobilière** »

TERRITORIA 2023 : TERRITORIA d'Or, catégorie « **Ville durable** » remis à Toulouse Métropole pour la qualité du partenariat tissé entre Oppidea, l'aménageur de Toulouse Métropole, et GA Smart Building, pour la construction de son siège social

SIATI (Sommet Immobilier, Aménagement des Territoires & Innovation) 2021 : Trophée d'Argent pour l'opération la plus innovante catégorie « **Promoteur** »

Grand Prix LCL - GreenFlex 2023 : Prix dans la catégorie « **Transition énergétique et bas carbone** »



ga

Amandine Guillaume

GA Smart Building

a.guillaume@ga.fr

07 62 73 20 96

ga.fr

