

TOULOUSE MATABIAU

»» DESTINATION
RETAIL

LA GARE & SON ENVIRONNEMENT



TOULOUSE

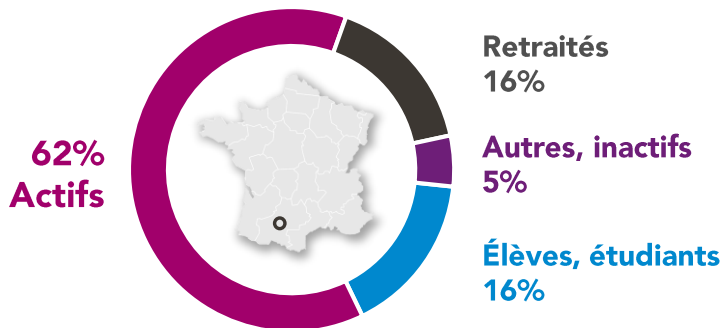
LA VILLE ROSE



4^{ÈME} VILLE & 4^{ÈME} AIRE URBAINE DE FRANCE

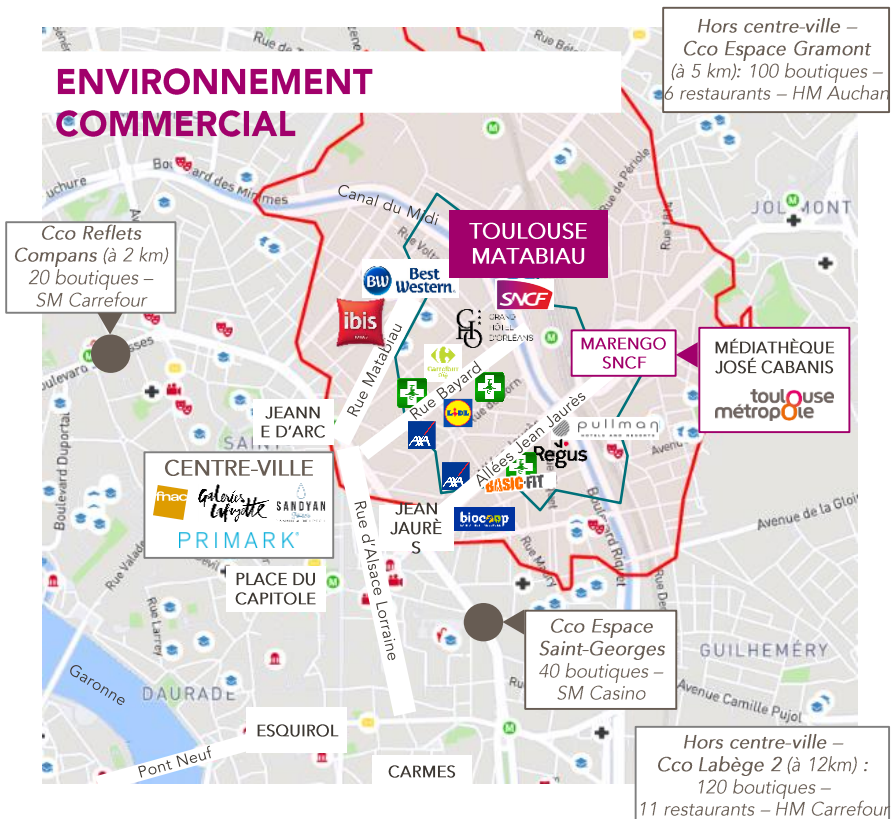
Ville : 475 000 habitants
(+7% en 5 ans)

Aire urbaine : 1,3 million d'habitants



LE QUARTIER DE LA GARE MATABIAU

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL



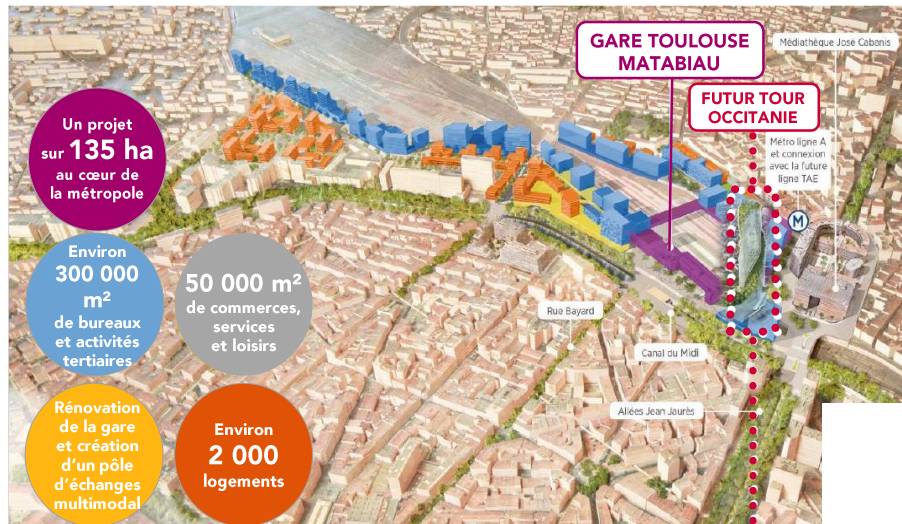
ACCESSIBILITÉ

- 6 lignes de bus urbains (Tisséo) dont navette aéroport + gare routière** en face de la gare SNCF (lignes régionales, nationales & internationales)
- M Ligne A + arrivée de la nouvelle ligne de métro automatique Toulouse Aerospace Express d'ici fin 2028 (27 km de Colomiers à Labège)**
- P Parking** de 700 places accolé à la gare

ZONE DE CHALANDISE	5 MN À PIED	10 MN À PIED	VILLE DE TOULOUSE
Habitants	6 775	23 540	475 000
Salariés	3 330	12 015	273 812
CSP +	34,2%	36,0%	33,0%
Revenu médian	22 403€	22 831€	20 289€

CSP + : part en % de chefs d'entreprises, cadres et professions libérales sur la population totale

UN QUARTIER EN PLEINE MUTATION



« GRAND MATABIAU »

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE MOBILITÉ SUR 10 ANS

Anciennement Toulouse Euro Sud Ouest

Projet sur 10 ans (2019-2030)

Transformation complète du quartier Matabiau

Volonté de créer un vrai **centre urbain** pour la métropole toulousaine : le quartier reliant les grands bassins d'emploi alentours (pôle aéronautique, aéroport, futurs pôle économique et zone d'affaires Matabiau)

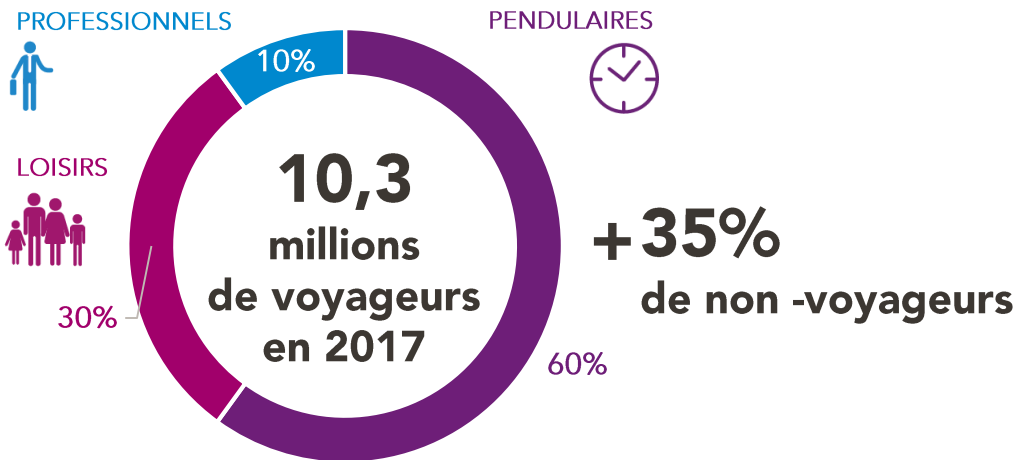
Création d'un **pôle d'échanges multimodal** (gare SNCF, routière, métro) et **rénovation de la gare historique**

Tour Occitanie : Projet immobilier par la Compagnie de Phalsbourg ; 30 000 m² environ sur 38 niveaux :

- 11 000 m² de bureaux,
- 100 logements haut de gamme,
- Un restaurant / bar panoramique,
- Un hôtel 4 étoiles,
- 2.000 m² de commerces,
- 1 500 m² de locaux SNCF

LA GARE EN QUELQUES CHIFFRES

1^{ÈRE} GARE D'OCCITANIE
& 8^{ÈME} GARE DE FRANCE (HORS PARIS)



30% des voyageurs arrivent avec au moins 20 minutes d'avance

600 m²
de surfaces
commerciales



7
commerces
actuellement



RELAY

monop'daily



DESTINATIONS DESSERVIES

GRANDES VILLES FRANCE

TGV

- + Paris Montparnasse : 4h
- + Lyon Part-Dieu
- + Lyon-Perrache

Intercités

- + Bordeaux
- + Paris Austerlitz
- + Marseille
- + Bayonne

DESTINATIONS INTERNATIONALES

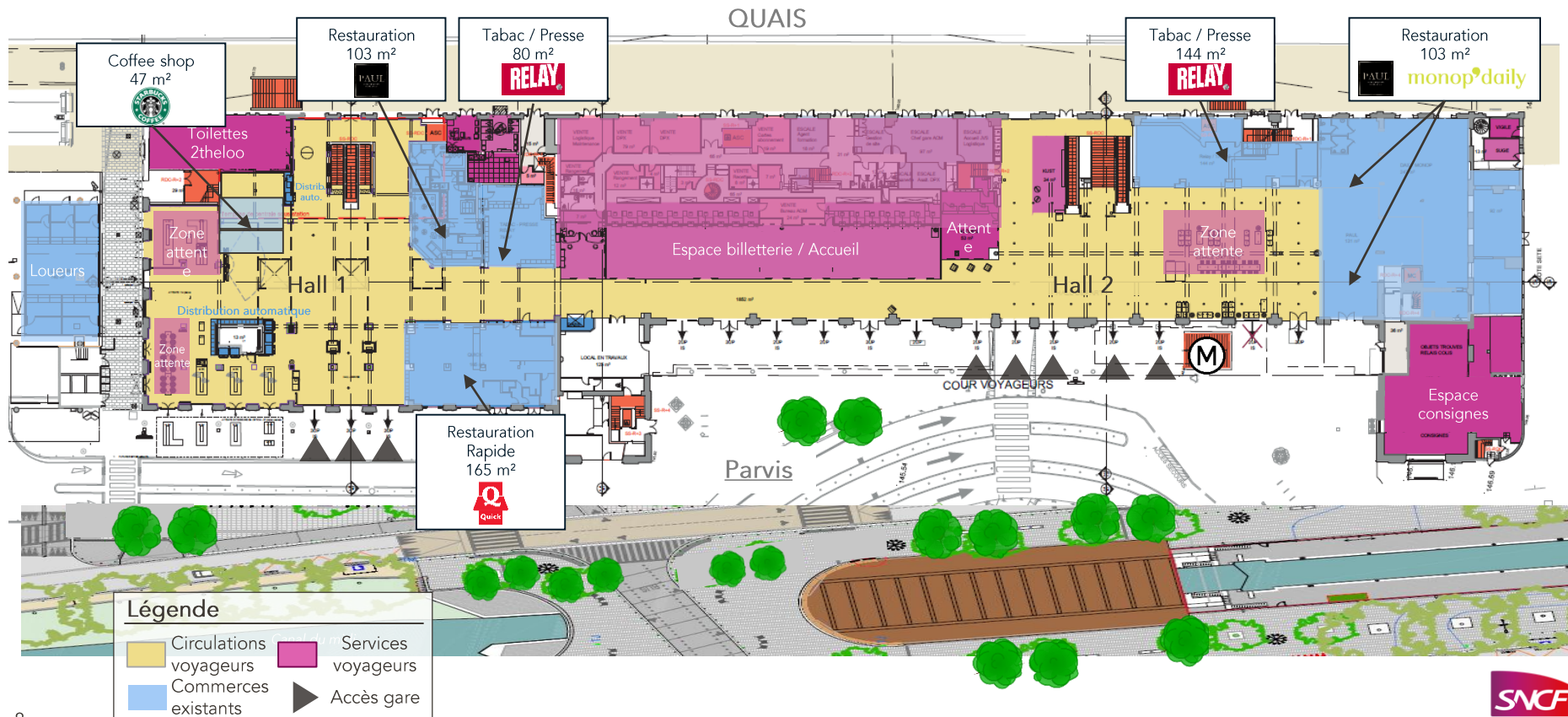
- + Barcelone : 3h50
(d'avril à septembre)



DESTINATION RÉGIONALES

- | | |
|---------------|----------------------|
| + Pau | + Auch |
| + Foix | + Cahors |
| + Albi | + Brive-La-Gaillarde |
| + Millau | + Tarbes |
| + Rodez | + Limoges |
| + Carcassonne | + ... |
| + Montauban | |

PLAN MERCHANDISING ACTUEL



LE PROJET

POURQUOI UN TEL PROJET ?

CONSTATS

- + ESPACES DE SERVICES PRÉDOMINANTS ET SURDIMENSIONNÉS
- + MAUVAISE CIRCULATION DES FLUX
- + ESPACES PEU ACCUEILLANTS
(Galerie de liaison / Hall 1)
- + POTENTIEL COMMERCIAL SOUS-EXPLOITÉ
- + FRÉQUENTATION EN HAUSSE :
Arrivée de Ouigo à l'été 2019
Future 3^{ème} ligne de métro
Création de la LGV
- + TRANSFORMATION COMPLÈTE
DU QUARTIER MATABIAU

AMBITIONS

- + S'ADAPTER AUX BESOINS DES VOYAGEURS AVEC UNE OFFRE REPENSÉE
- + TRIPLER LA SURFACE COMMERCIALE DISPONIBLE
- + FLUIDIFIER LE PARCOURS CLIENT
en créant une galerie commerciale au centre
et un espace de circulation plus large
- + METTRE EN VALEUR LE MONUMENT HISTORIQUE (menuiseries / poutres)
- + S'INSCRIRE DANS LE PROJET URBAIN
« Grand Matabiau »

UN PROJET DE MODERNISATION LARGEMENT ENGAGÉ

2017-2020 : PHASE 1

Piétonisation parvis, nouvelle émergence métro et rénovation façade historique

2020-2021 : PHASE 2

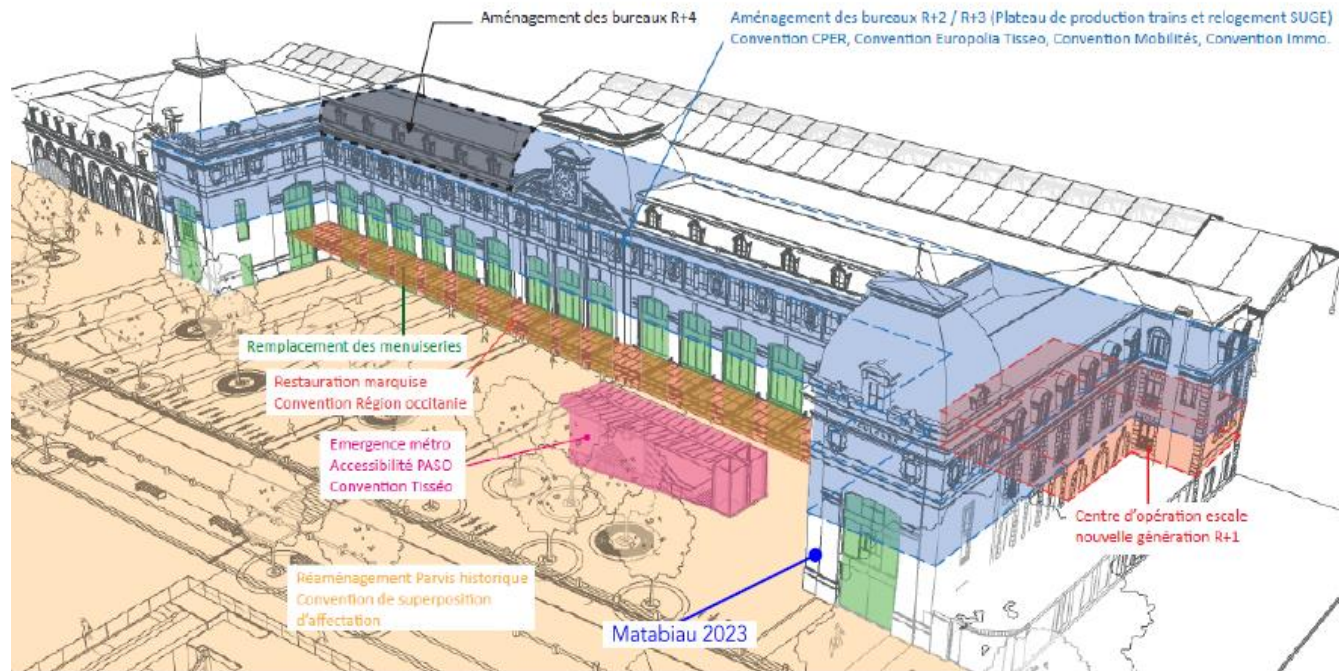
Réaménagement des étages de la gare (R+1 à R+3 : bureaux, SUGE, plateau production trains, COENG)

2021-2023 : PHASE 3 - MATABIAU 2023

Réaménagement du R-1, RDC et R+1 pour développement commercial et réorganisation des services

2022-2023 : PHASE 4

Mise en accessibilité souterrains Nord



UN PROJET DE MODERNISATION LARGEMENT ENGAGÉ

2017-2020 : PHASE 1

Piétonisation parvis, nouvelle émergence métro et rénovation façade historique

2020-2021 : PHASE 2

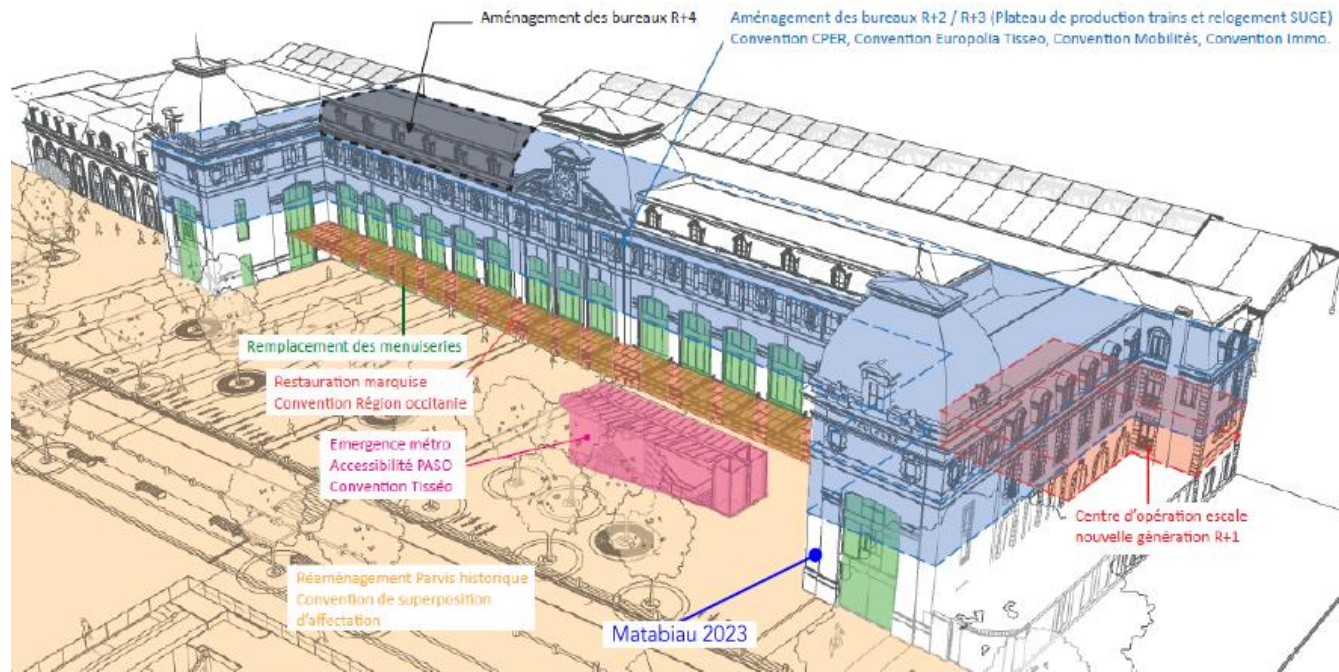
Réaménagement des étages de la gare (R+1 à R+3 : bureaux, SUGE, plateau production trains, COENG)

2021-2023 : PHASE 3 - MATABIAU 2023

Réaménagement du R-1, RDC et R+1 pour développement commercial et réorganisation des services

2022-2023 : PHASE 4

Mise en accessibilité souterrains Nord



Mars 2021 - sept. 2021

Commercialisation

T4 2022

Livraison des emplacements

T1 2023

Inauguration de la gare
rénovée

PHASE 1 RÉNOVATION DU PARVIS ET FAÇADES



Elargissement et piétonisation du parvis

Rapprochement de la gare avec le centre-ville

Rénovation des marquises du bâtiment voyageurs (classé monument historique)



Ouverture des commerces de la gare sur l'extérieur

PHASE 3 PROJET COMMERCIAL

- + Une **refonte complète du merchandising** de la gare
- + La création d'un **mail commercial** clairement identifié entre les 2 halls
- + La **valorisation du R+1** sur une surface commerciale

15 boutiques en phase projet
dont 9 créations et 3 recommercialisations

+ de 2 700 m²
de commerces

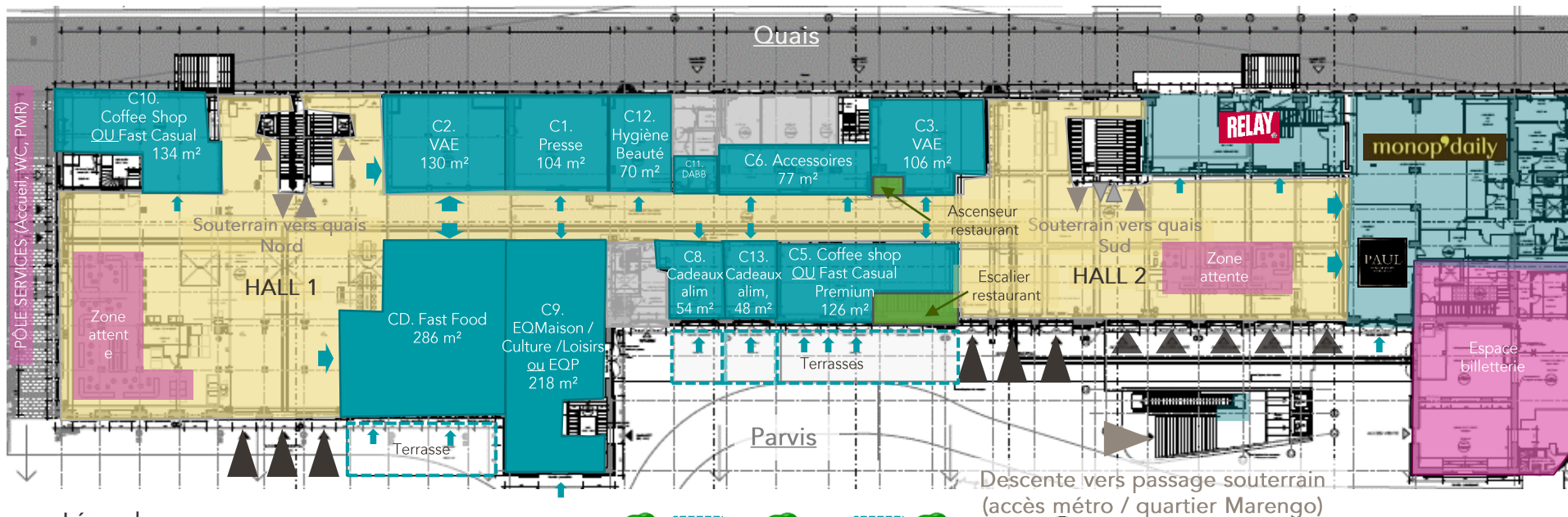
Des surfaces commerciales
disponibles **entre 50 et 500 m²**

- + Une **diversification et premiumisation** de l'offre
proposée

Vente à emporter
et/ou Fast Casual (x3)
Coffee shop
Fast food
1 Restaurant « Bistronomie »
Cadeaux alimentaires (x2)

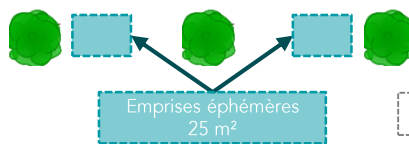
Hygiène beauté
Accessoires
Presse
Culture-loisirs,
Equipped de la personne
et/ou de la maison

PLAN MERCHANDISING FUTUR – NIVEAU PARVIS



Légende

- Circulations voyageurs
- Commerces existants
- Locaux techniques
- Services voyageurs
- Coque à commercialiser
- Accès gare
- Accès commerce (portes auto. ou baie libre)



Surfaces complémentaires disponibles au sous-sol selon l'activité

VUE FUTUR MAIL COMMERCIAL, EN CŒUR DE GARE ET RELIANT LES 2 HALLS



AVANT
PROJET



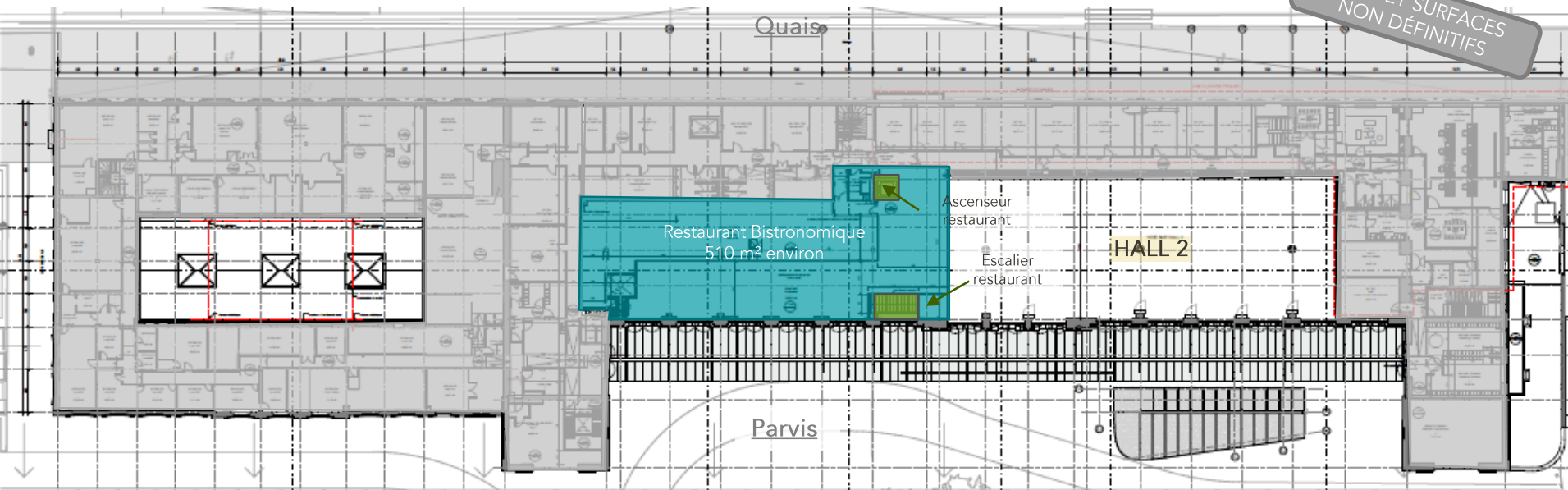
Elargissement de la **liaison** entre les deux halls

Création d'une vraie **galerie commerciale**




Une **dizaine de commerces** aux offres diversifiées,
pour une cible mixte

PLAN MERCHANDISING FUTUR – R+1

PLAN ET SURFACES
NON DÉFINITIFS



Légende

	Circulations voyageurs		Services voyageurs
	Commerces existants		Coque à commercialiser
	Locaux techniques		Accès gare

Surfaces complémentaires disponibles au sous-sol :
Bac à graisse (29 m² environ) ; chambre froide (50 m² environ)

VUE HALL 2 RÉNOVÉ & RESTAURANT BISTRONOMIQUE AU R+1



AVANT
PROJET



Une gare refaite à neuve tout lui redonnant un cachet historique

Un hall aéré pour davantage de fluidité

Création d'un restaurant bistronomique à l'étage, avec vue imprenable sur la gare et la ville

Ouverture sur le mail commercial reliant les 2 halls

MERCI

Bertille HANNEBICQUE



Chargée d'études et de
commercialisations

Régions Grand Sud (PACA-Occitanie) &
Nouvelle-Aquitaine

06 24 57 29 85

bhannebicque@retail-connexions-sncf.fr

RETROUVEZ
TOUTES NOS OPPORTUNITÉS
COMMERCIALES SUR

[https://commercialisations.
retail-connexions-sncf.fr](https://commercialisations.retail-connexions-sncf.fr)