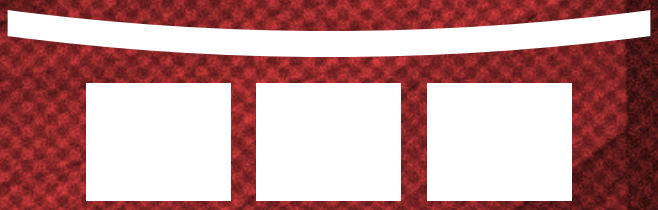
SPORTING PROMOTION

VINCI IMMOBILIER



CASERNE
JACQUES VION

TOULOUSE CENTRE

CASERNE JACQUES VION

Halle du grand matériel, vue depuis les allées Charles de Fitte

LA RENAISSANCE D'UN **PATRIMOINE EMBLÉMATIQUE**

Pendant plus de cinquante ans, la Caserne Jacques Vion a accueilli les équipes de sapeurs-pompiers de Toulouse. Elle porte ainsi une **mémoire collective forte.** La restaurer ne consiste ni à l'effacer, ni à la figer dans la nostalgie, mais à la réactiver : **préserver l'esprit du lieu tout en lui donnant une nouvelle vie.**

Sporting Promotion et VINCI Immobilier unissent leurs expertises pour transformer cet ensemble patrimonial en un **lieu de vie urbain,** ouvert sur la ville, ancré dans son histoire et pleinement adapté aux usages contemporains. Le projet vise ainsi à révéler les qualités architecturales et spatiales produites dans les années 70, tout en y apportant le confort, la **mixité d'usages** et l'intensité de vie attendus aujourd'hui.

Cette reconversion s'inscrit dans une **écriture néo-rétro** assumée : une relecture contemporaine où la radicalité du brutalisme devient un atout esthétique pour faire émerger un lieu à la fois intemporel et très actuel.

LA VISION DES ARCHITECTES

Lauréats du concours en 2024, nous abordons la réhabilitation de la Caserne Jacques Vion avec une double ambition : **préserver et révéler la puissance de l'édifice tout en l'ouvrant généreusement aux Toulousains.** Notre intervention se veut respectueuse et lisible, attentive aux éléments protégés (Halle du grand matériel, gymnase, tour de manoeuvre et de séchage des tuyaux, façades et logements) tout en affirmant clairement les apports contemporains.

Le projet transforme le site en une destination mixte de 12 500 m² mêlant restaurant, club de sport, lieu culturel, logements et bureaux.

Au cœur de l'ensemble, 2 500 m² d'espaces extérieurs désimperméabilisés donneront naissance à une cour paysagère vivante et accessible.

Plus qu'une rénovation, cette transformation est un **dialogue entre mémoire et avenir :** célébrer l'héritage architectural de Debeaux et inscrire ce lieu emblématique dans une nouvelle dynamique urbaine, culturelle et collective.

Coldefy apgo architecture & patrimoine



Charpente métallique de la halle du grand matériel

HISTOIRE

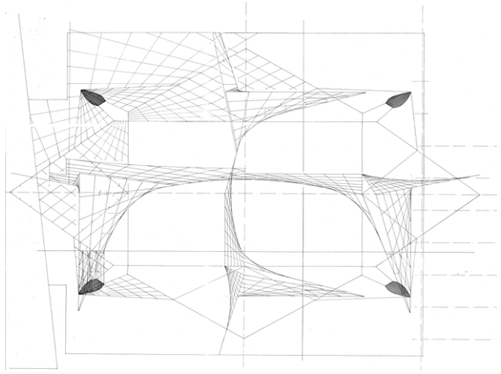
UN **MONUMENT HISTORIQUE** ICONIQUE

Implantée en centre-ville de Toulouse, dans le quartier Saint-Cyprien, la Caserne Jacques Vion est l'un des **édifices majeurs du brutalisme toulousain.**

Conçue par Pierre Debeaux, à partir d'un plan de masse établi par Roger Brunerie (architecte en chef de la Ville), elle est mise en service en 1972. Elle porte le nom du **lieutenant Jacques Vion,** pompier toulousain mort en service.

Pensée comme un équipement complet (intervention, formation, entraînement et logements de fonction), elle associe **béton brut, brique et métal** à une inventivité structurelle saluée par le prix Charles-Henri Besnard.

Aujourd'hui **protégée au titre des Monuments Historiques,** elle s'ouvre à une reconversion destinée à préserver et valoriser ce patrimoine du XX^{e} siècle.



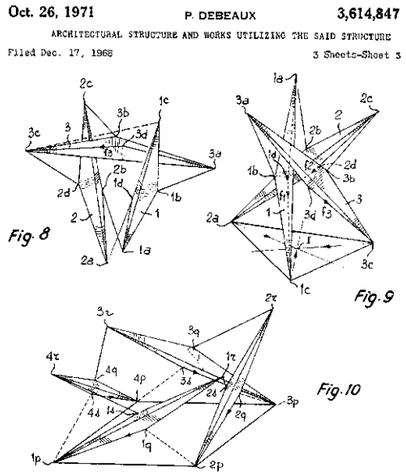
Épure de la halle du grand matériel, dessin des profils de la structure béton



Piliers de la halle du grand matériel en béton coffré de forme paraboloïde hyperbolique



PIERRE DEBEAUX, GÉNIE DES FORMES COMPLEXES



Extrait du brevet US3614847A du 26 octobre 1971 déposé pour la charpente Isostat et ses applications



Halle du grand matériel, sa coursive et sa charpente métallique

Pierre Debeaux (1925–2001) est l'une des **figures majeures de l'architecture toulousaine** de l'après-guerre. Né à Mazères-sur-Salat et formé à Toulouse, il développe une approche où **l'architecture dialogue avec le calcul, la géométrie et l'ingénierie.** Repéré par Roger Brunerie, il collabore dès les années 1950 à de nombreux équipements publics et intervient sur des projets techniques comme l'Observatoire du Pic du Midi.

Cofondateur en 1954 de l'Atelier des Architectes Associés (3A), il s'inscrit dans un **brutalisme régionaliste** qui fait du béton brut un matériau à la fois structurel et expressif.

La Caserne Jacques Vion en est **l'œuvre la plus aboutie,** synthèse de ses recherches sur les **grandes portées et les formes complexes.** Inventeur et pédagogue (professeur aux Beaux-Arts de Toulouse à partir de 1968), ses œuvres sont aujourd'hui reconnues pour leur valeur patrimoniale et s'imposent comme un jalon essentiel du modernisme toulousain.



Tour de manœuvre et de séchage des tuyaux et son escalier hélicoïdal à effet rotatif

1957 Acquisition de la parcelle par la Ville

1961 Élaboration du plan masse par Roger Brunerie

1964 Conception du projet détaillé et réalisation par Pierre Debeaux

1967 Obtention du Permis de Construire

1969-1972 Réalisation du chantier, mise au point technique et constructive

1970 Décès au feu du lieutenant Jacques Vion qui donnera son nom à la caserne

1973 Attribution du prix Charles-Henri Besnard (CNAM) à Pierre Debeaux

2019 Obtention du label Architecture Contemporaine Remarquable

2023 Inscription au titre des Monuments Historiques

2024 Choix des lauréats du concours par la Ville

2025 Départ des pompiers et lancement du nouveau projet

2026 Démarrage des travaux


Gymnase, vue depuis le bâtiment Auxiliaires

PATRIMOINE

LES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX **REMARQUABLES**

Longtemps jugée trop brute ou trop technique, la Caserne Jacques Vion est aujourd'hui reconnue comme un **repère majeur du modernisme toulousain** des années 1960-1970.

Malgré quelques transformations récentes, **l'ensemble reste très fidèle au projet de Pierre Debeaux,** dont on lit encore clairement les principes : béton brut, géométries, jeux de pleins et vides, hiérarchie des cours et articulation des volumes. La reconversion s'attache donc à **accueillir de nouveaux usages** tout en **préservant cette architecture,** afin d'inscrire pleinement la caserne dans le récit patrimonial de la ville.

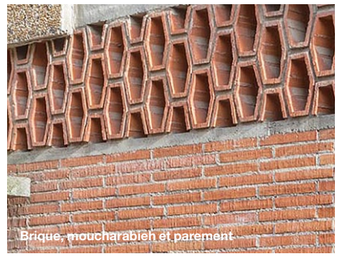

Passages couverts de la cour d'honneur, galeries sur pilotis et voûtes béton


Tour de manœuvre et de séchage des tuyaux

UNE RESTAURATION D'ENVERGURE

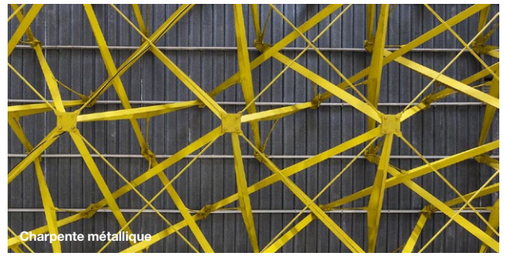
La restauration architecturale vise à **révéler la beauté du béton et de la brique toulousaine,** tout en mettant en valeur la **finesse du métal** et la **transparence des vitrages,** qui apportent lumière et profondeur au socle actif. Cette réhabilitation ambitieuse conjugue patrimoine, confort d'usage et intensité de vie contemporaine, sur un site remarquable d'un hectare.

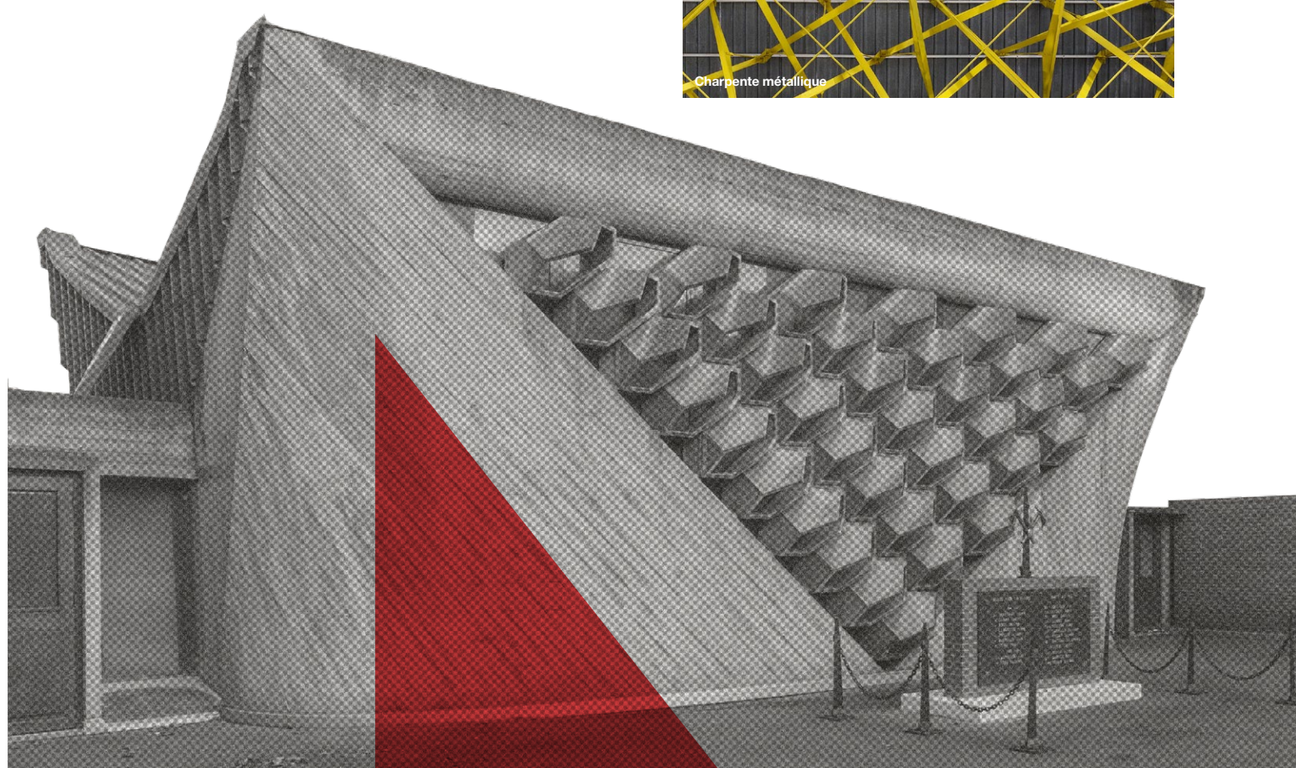

Vitrages et menuiseries métal


Brique, moucharabieh et parement


Béton désactivé


Béton coffré


Charpente métallique





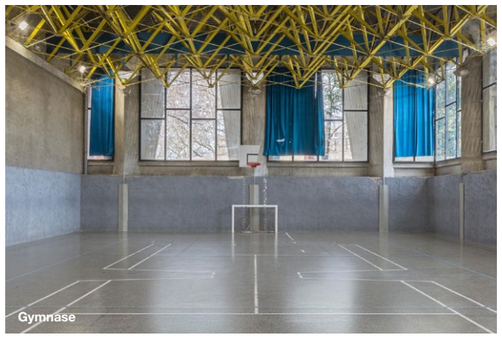
Halle du grand matériel, vue depuis les allées Charles de Fitte

MÉMOIRE

L'ESPRIT
CASERNE-VILLAGE

La force du dessin de Pierre Debeaux tient autant à sa logique d'usage qu'à sa **capacité d'évolution.** Pensée dès l'origine comme une « caserne-village », la Caserne Jacques Vion n'a jamais été un simple outil technique : c'était un **équipement complet,** où l'on intervenait, se formait, s'entraînait et vivait sur place.

Par son organisation claire et son système constructif, Debeaux a rendu le **site naturellement adaptable.** La reconversion s'appuie sur ces qualités et prolonge l'intention initiale : faire de la caserne un lieu ouvert sur la ville, où l'on peut désormais habiter, travailler, se restaurer, s'entraîner, se divertir et se détendre.


Gymnase


Auditorium

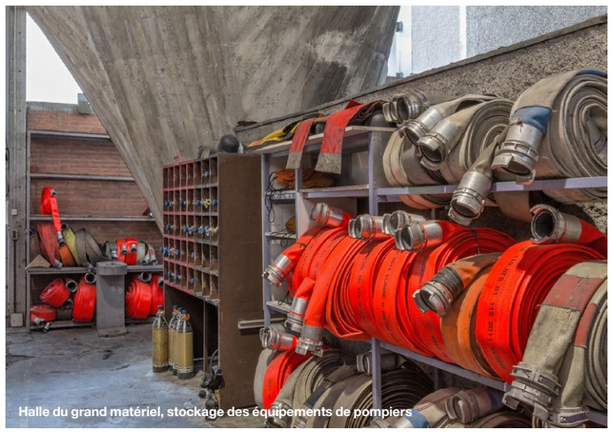

Station-service et ateliers

L'ESPRIT
SAPEURS-POMPIERS

Au-delà de préserver un patrimoine architectural, le projet cherche aussi à **faire vivre la mémoire immatérielle** du lieu. Pendant des décennies, la caserne a été une **base de vie** marquée par l'engagement, la préparation, l'entraide et le collectif. **Le projet en conserve l'esprit** en réinterprétant ses principes : proximité des usages, fonctionnalité, partage des espaces. Dans les parties communes, une scénographie sobre puise dans **l'univers des pompiers** (objets réemployés, matériaux upcyclés, couleurs et détails de signalétique).


Barre de descente des pompiers


Sapeur-pompier au départ d'une intervention


Halle du grand matériel, stockage des équipements de pompiers



Halle du grand matériel, véhicules d'intervention


Cour d'honneur, cafétéria





Habitat 67 - Montréal (Canada)
1964-1967

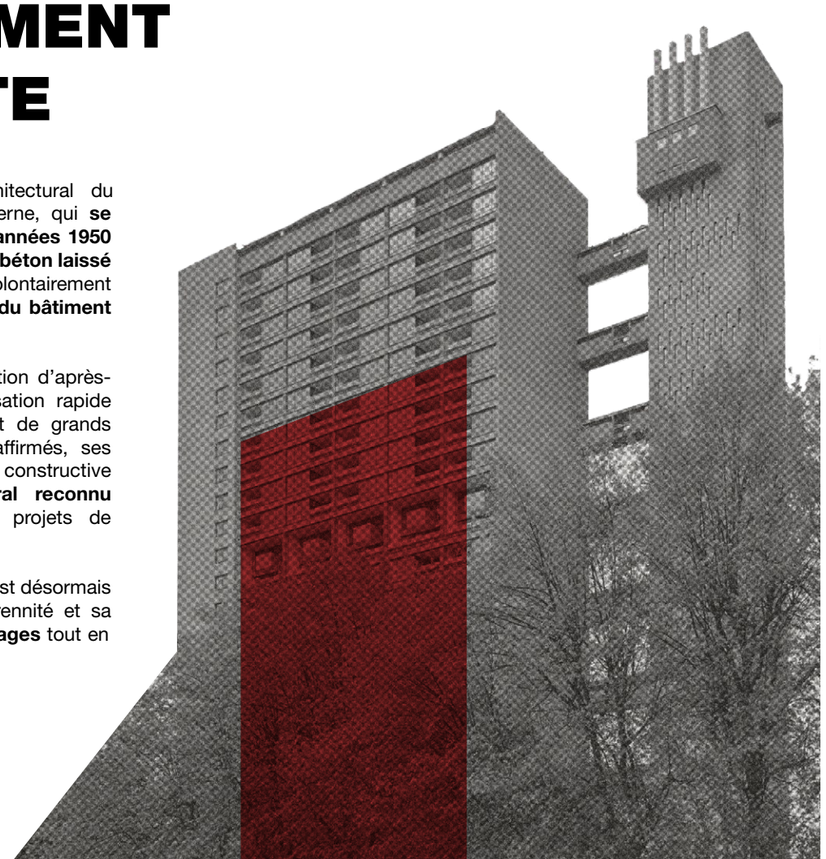
BRUTALISME

MIEUX COMPRENDRE
LE MOUVEMENT BRUTALISTE

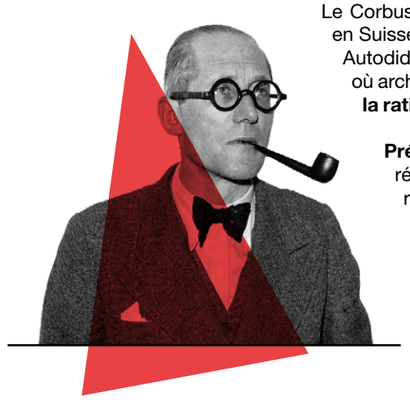
Le brutalisme est un courant architectural du XX[e] siècle, issu du Mouvement moderne, qui **se développe principalement entre les années 1950 et 1970.** Il se caractérise par l'usage du **béton laissé apparent** et par une architecture volontairement lisible, où **la structure et la fonction du bâtiment sont clairement identifiables.**

Né dans le contexte de la reconstruction d'après-guerre, ce courant a permis la réalisation rapide et durable de logements collectifs et de grands équipements publics. Ses volumes affirmés, ses formes géométriques et sa solidité constructive en font un **patrimoine architectural reconnu** et recherché, notamment dans les projets de restauration de caractère.

Longtemps controversé, le brutalisme est désormais valorisé pour son authenticité, sa pérennité et sa **capacité à accueillir de nouveaux usages** tout en conservant une forte identité.



LE CORBUSIER, FIGURE FONDATRICE DU BRUTALISME



Le Corbusier (1887–1965), né Charles-Édouard Jeanneret-Gris à La Chaux-de-Fonds en Suisse, est l'une des **figures majeures de l'architecture moderne du XX[e] siècle.** Autodidacte puis formé par le voyage et l'expérimentation, il développe une pensée où architecture, urbanisme, art et technique forment un tout indissociable, **fondé sur la rationalité constructive et la relation étroite entre forme, fonction et usage.**

Précurseur du brutalisme, il fait du béton brut un matériau expressif, révélant la structure, les portées et la logique constructive sans artifice. Ses recherches sur la modularité, les proportions et les géométries rationnelles ont profondément marqué l'architecture publique et l'habitat collectif.

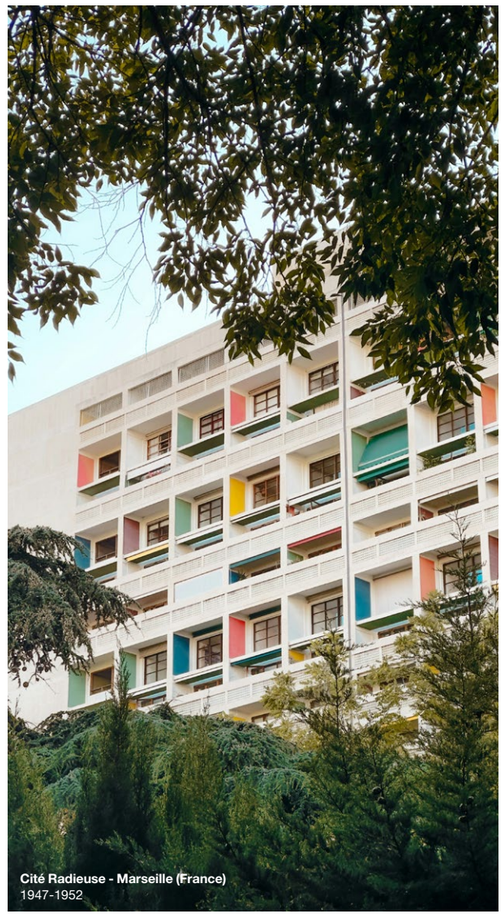
Cet héritage rigoureux et inventif trouve un prolongement direct dans l'œuvre de Pierre Debeaux dont la maîtrise du béton, des grandes portées et des formes complexes **s'inscrit dans la continuité de cette pensée moderne et brutaliste.**



Balfron Tower - Londres (Royaume-Uni)
1965-1967



Druzhba Sanatorium - Yalta (Ukraine)
1985



Cité Radieuse - Marseille (France)
1947-1952



Vue aérienne du projet

Consultez la sphère 360°

LE PROGRAMME **EN CHIFFRES**

171 logements

1 680 M² bureaux

1 100 M² restaurant

500 M² club de sport

300 M² salle de spectacle

2 500 M² parc urbain

PROGRAMME

UN HÉRITAGE **AU CŒUR DE LA VILLE**

Implantée au cœur de Saint-Cyprien, Sporting Promotion et VINCI Immobilier réinventent la Caserne Jacques Vion en un véritable **lieu de vie urbain,** tout en préservant son **ADN brutaliste,** dans le respect de sa protection au titre des Monuments Historiques.

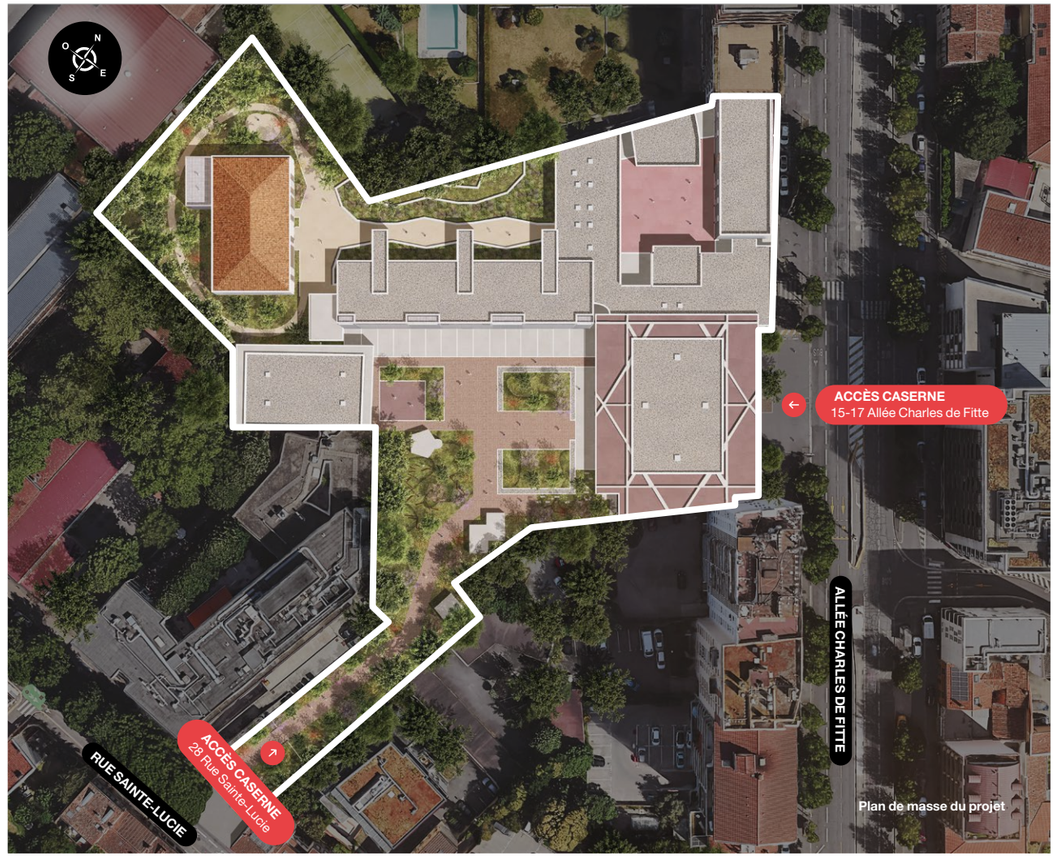
Le projet, conçu par les agences d'architectes Coldefy et APGO, développe des logements, du T1 au T5, répartis sur quatre bâtiments d'habitation : des **logements restaurés et des logements neufs.**

Ouverte sur la ville, la Caserne Jacques Vion associe **habitat, activités et services. Bureaux et ateliers** accueillent les professionnels, tandis qu'une offre de **commerces et de services** redonne au site son rôle de destination.

Un **restaurant** prend place dans la halle du grand matériel, un **club de sport** s'installe dans le gymnase et l'auditorium devient une **salle de spectacle.**

Enfin, un **parc urbain** structure le cœur d'îlot et offre un cadre paysager apaisé pour les usagers, qu'ils soient résidents, riverains ou de passage.





Plan de masse du projet

UN LIEU DE DESTINATION **MULTI-USAGES**

LES LOGEMENTS

1 **LES SAPEURS**
Logements restaurés du T1 au T4

2 **LES CÉLIBATAIRES**
Logements restaurés T2

3 **LES OFFICIERS**
Logements restaurés T1 au T2

4 **LES AUXILIAIRES**
Logements neufs du T2 au T5

LES BUREAUX

5 **LES PLATEAUX**
Bureaux de 370 à 401m²

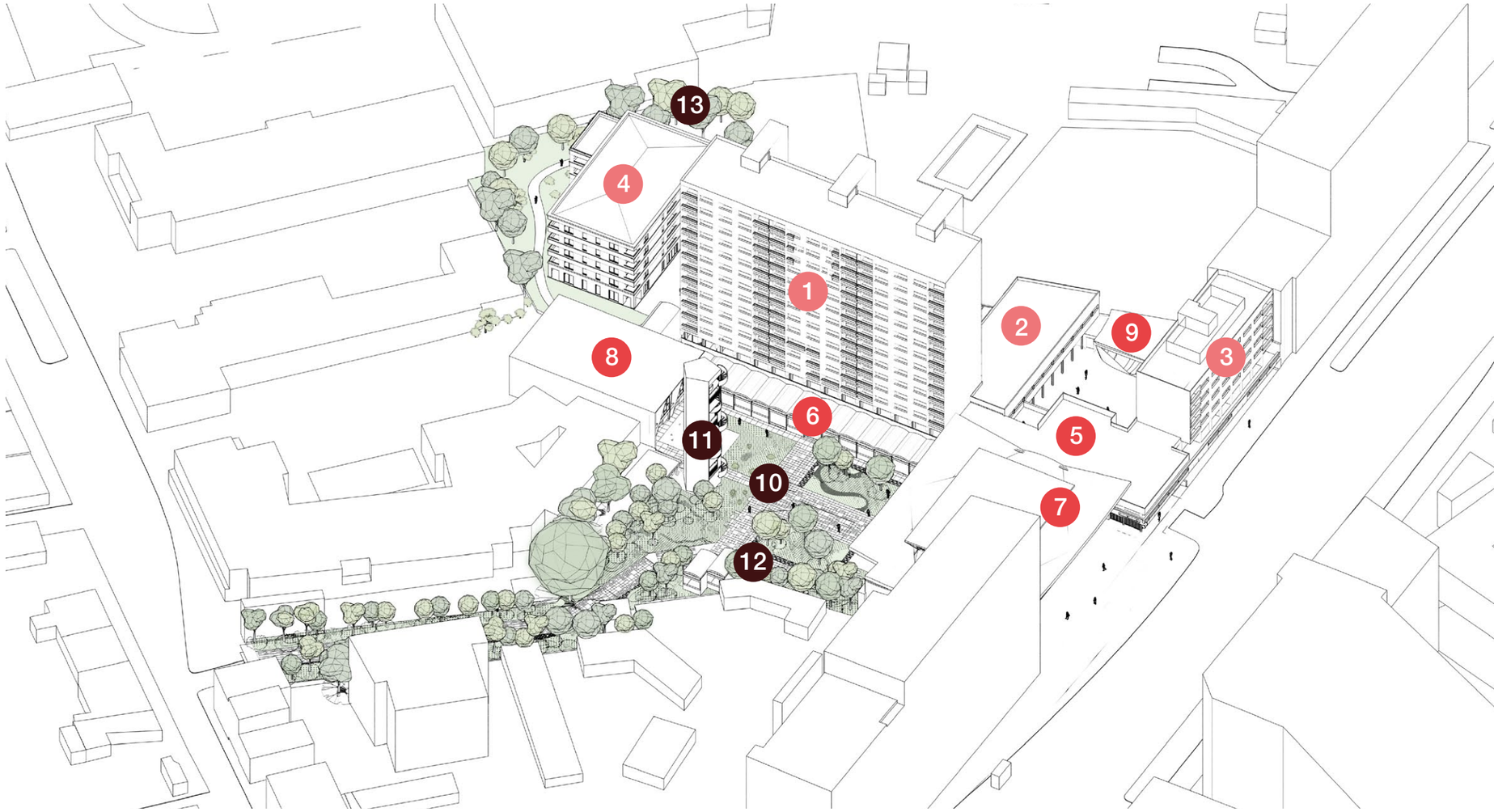
6 **LES ATELIERS**
Bureaux de 31 à 134 m²

LES COMMERCES ET SERVICES

7 **LA HALLE DU GRAND MATÉRIEL**
Restaurant de 1 100 m²

8 **LE GYMNASE**
Club de sport de 500 m²

9 **L'AUDITORIUM**
Salle de spectacle de 300 m²





Caserne Jacques Vion, vue depuis les allées Charles de Fitte

LES ESPACES COMMUNS

10 **LE PARC URBAIN**
Espace paysager aménagé de 2 500 m²

11 **LA TOUR DE MANOEUVRE ET DE SÉCHAGE**
Tour d'entraînement et de séchage des tuyaux conservée en totem architectural lumineux

12 **LA STATION-SERVICE**
Station essence conservée en mobilier de décoration urbain

13 **LA FOSSE**
Fosse de plongée transformée en kiosque

Séjour d'un appartement T3

PROJET DE RESTAURATION DES LOGEMENTS

DES BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DES **MONUMENTS HISTORIQUES**

INVESTIR ET HABITER

Le projet de restauration des logements est pensé pour conjuguer **l'exigence patrimoniale** et le **confort d'usage** contemporain. Le projet assume la volonté de **préserver l'âme originelle des années 1970** : volumes, matières et ambiances d'origine sont réinterprétés avec justesse pour révéler l'identité brutaliste du lieu.



LE BÂTIMENT **SAPEURS**

LOGEMENTS DU T1 AU T4

Le bâtiment Sapeurs, implanté au cœur du site, s'élève sur treize niveaux et propose des logements du T1 au T4. Les **logements familiaux** sont prolongés de loggias et de larges baies vitrées. La grande majorité des appartements est **traversant**, gage de lumière, de **ventilation naturelle** et de **vues dégagées** à 360° sur Toulouse et les Pyrénées.

LE BÂTIMENT **OFFICIERS**

LOGEMENTS DU T1 AU T2

Implanté le long des allées Charles de Fitte, le bâtiment Officiers compose la façade urbaine du site. Il accueille des logements du T1 au T2 aux **surfaces optimisées et fonctionnelles.** Par sa situation au plus près des commerces, des transports et de la vie du quartier, ce bâtiment propose une **offre résolument urbaine,** particulièrement adaptée aux jeunes actifs.



Séjour d'un appartement T1

LE BÂTIMENT **CÉLIBATAIRES**

LOGEMENTS T2

Le bâtiment Célibataires occupe une position centrale, au plus près des espaces communs et de la vie quotidienne du site. Il propose des logements T2 **fonctionnels et lumineux,** pensés pour une **population jeune et active.** Leur conception privilégie des volumes bien exploités et une qualité d'usage au quotidien.

PRESTATIONS DES LOGEMENTS RESTAURÉS

- Cuisine équipée
- Placards aménagés avec penderies et étagères
- Brasseurs d'air
- Volets roulants et stores électriques
- Faïences et robinetteries néo-rétro
- Revêtement de sol en LVT



Cuisine d'un appartement T2


Séjour et loggia d'un appartement T3

UNE SIGNATURE **NÉO-RÉTRO ASSUMÉE**

A l'image de la renaissance de la R5 ou de la DS, icônes modernisées et rendues désirables, le projet revendique une **approche néo-rétro, inspirée de l'architecture et du design des années 1970,** et en propose une lecture contemporaine.

Cette intention se traduit par la **mise en valeur du béton brut,** des lignes épurées et des volumes francs, associés à un **travail précis sur les matières, les textures et les coloris** pour réchauffer l'atmosphère. Terracotta, vert olive, bruns profonds, bois foncés, faïences et robinetteries d'inspiration vintage composent une ambiance à la fois graphique et intemporelle. Les choix de sols, de luminaires, de menuiseries et de détails décoratifs prolongent cette identité, tout en intégrant les **standards de confort actuels :** séjours ouverts, cuisines équipées, espaces de télétravail, rangements intégrés, exigences thermiques et acoustiques contemporaines.

Le néo-rétro devient ainsi un langage cohérent : il assume l'esprit brutaliste du lieu et le projette pleinement dans le présent.



DISPOSITIFS

INVESTIR À LA CASERNE

Le projet de restauration des logements de la caserne ouvre droit au bénéfice du dispositif fiscal **« Monument Historique »** ainsi qu'au régime des **déficits fonciers**. Dans les deux cas, les travaux éligibles sont intégralement déductibles du revenu imposable et permettent un effet fiscal immédiat non-soumis au plafonnement global des niches fiscales.

MONUMENTS HISTORIQUES

À retenir :

- Déduction de l'intégralité des dépenses de travaux éligibles
- Imputation sur les revenus fonciers puis sur le revenu global (en cas de déficit)
- Déduction du déficit sur le revenu global **sans limitation de montant**
- Déficit résiduel reportable pendant 6 ans **(sur les revenus globaux uniquement)**
- Conservation du bien pendant 15 ans minimum

DÉFICIT FONCIER

À retenir :

- Déduction de l'intégralité des dépenses de travaux éligibles
- Imputation sur les revenus fonciers puis sur le revenu global (en cas de déficit)
- Déduction du déficit sur le revenu global **limitée à 10 700 € par année d'imputation**
- Déficit résiduel reportable pendant 10 ans **(sur les revenus fonciers uniquement)**

HABITER À LA CASERNE

La caserne offre la possibilité d'acheter sa résidence principale dans un logement dont les travaux de restauration sont éligibles au dispositif des Monuments Historiques.

MONUMENTS HISTORIQUES

À retenir :

- Déduction de la moitié des dépenses de travaux éligibles
- Imputation directement sur les revenus globaux
- Conservation du bien pendant 15 ans minimum
- Non-soumis au plafonnement global des niches fiscales



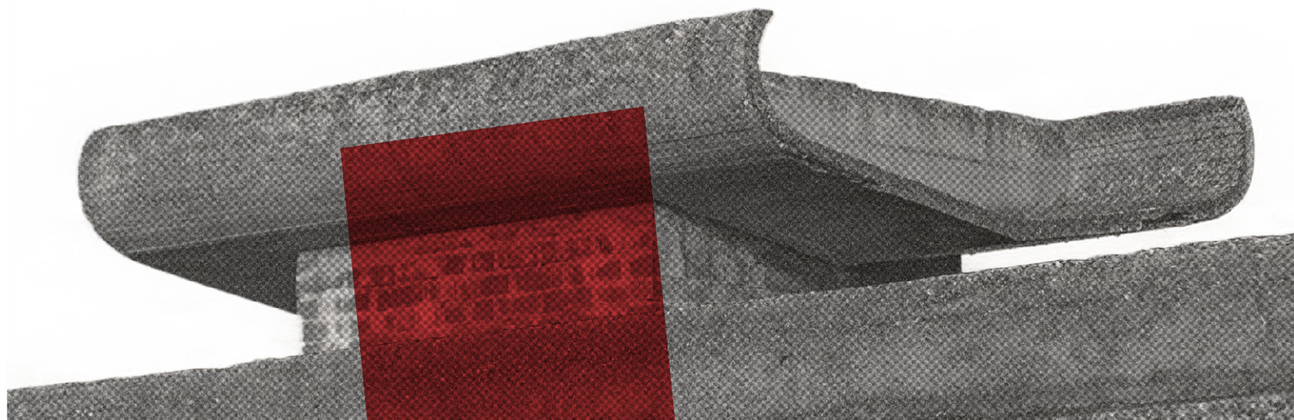
LOGEMENTS NEUFS

LE BÂTIMENT **AUXILIAIRES**

HABITER

Situé à l'arrière de la caserne, dans **la partie la plus calme du site,** le bâtiment Auxiliaires s'installe sur l'emprise de l'ancienne piscine. Il accueille des logements neufs du T2 au T5, **ouverts sur un vaste jardin paysager** dans lequel l'ancienne fosse de plongée y est réinterprétée en kiosque.

- **Architecture contemporaine à l'accent toulousain :** brique, tuiles et béton teinté
- **Surfaces extérieures généreuses :** loggias, terrasses et jardins privatifs
- **Cadre de vie enrichi :** restaurant, club de sport, salle de spectacle
- **Jardin résidentiel aménagé :** arbres de haute tige conservés, mobiliers de détente, kiosque





ESPACES DE TRAVAIL

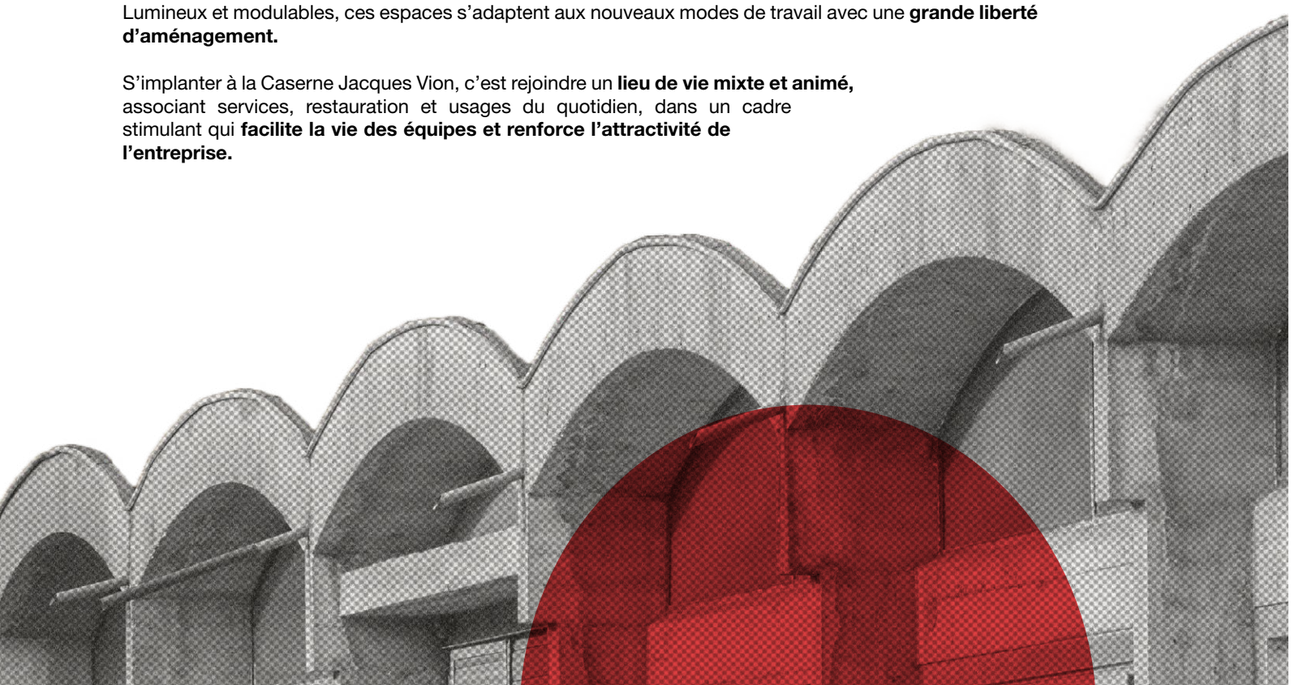
LES **BUREAUX**

TRAVAILLER

La caserne accueille une **offre de bureaux et d'ateliers** au sein d'un patrimoine réhabilité, où l'architecture brutaliste mise en valeur par une scénographie néo-vintage, donne un **cachet unique aux espaces de travail.**

Lumineux et modulables, ces espaces s'adaptent aux nouveaux modes de travail avec une **grande liberté d'aménagement.**

S'implanter à la Caserne Jacques Vion, c'est rejoindre un **lieu de vie mixte et animé,** associant services, restauration et usages du quotidien, dans un cadre stimulant qui **facilite la vie des équipes et renforce l'attractivité de l'entreprise.**



LES **PLATEAUX**

SAPEURS

- **370 m²** de surface modulable
- **Plain-pied** (R+1)
- **Atouts :** traversants, conservation poteaux et poutres béton, ascenseurs

OFFICIERS

- **401 m²** de surface modulable
- **R+1** et son accueil en RDC
- **Atouts :** salon d'honneur, voûte béton et bois de coffrage apparent, ascenseurs

LES **ATELIERS**

PETITS FORMATS

- **31 à 37 m²** de surface
- **Plain-pied** (RDC)
- **Atouts :** compact, menuiserie grand format, accès indépendant

GRANDS FORMATS

- **100 à 134 m²** de surface modulable
- **Plain-pied** (RDC)
- **Atouts :** voûte béton, menuiserie grand format, accès indépendant

LES ATOUTS **DU PROJET**

- **Quartier vivant et équipé :** groupes scolaires, commerces et services offrent une vie de quartier particulièrement agréable.
- **Cadre de vie complet :** restaurant, club de sport et parc urbain simplifient le quotidien des équipes.
- **Cadre de travail unique :** voûtes et poteaux en béton, bois de coffrage apparent et volumes francs renforcent l'image de l'entreprise.
- **Accessibilité optimale :** métro, tram, bus, autopartage et stationnements vélos facilitent des trajets domicile-travail décarbonés.

Logements restaurés et activités, vus depuis le parc urbain

COMMERCES ET SERVICES

LA **HALLE DU GRAND MATÉRIEL**

SE RESTAURER

La halle du grand matériel accueille un **restaurant grand format** d'environ 500 couverts, prolongé par deux vastes terrasses totalisant plus de 1 100 m² exploités. Véritable fronton de la caserne restaurée, il s'affirme côté ville et s'ouvre côté parc, proposant ainsi un **lieu de destination** vivant, dedans-dehors, du matin au soir.

UN SOCLE ACTIF **AU COEUR DU PROJET**

Le socle de la Caserne Jacques Vion constitue la **base fonctionnelle et animée du projet.** Héritier de l'organisation originelle de la caserne, il regroupe **des espaces ouverts au public et des activités partagées,** contribuant à faire du site un lieu vivant et accessible, en lien direct avec le quartier de Saint-Cyprien et l'hypercentre toulousain.



Halle du grand matériel, restaurant

LE **GYMNASE**

S’ENTRAÎNER

Le gymnase accueille un **club de sport** dédié aux pratiques à haute intensité comme aux douces : Cycle, CrossFit, Hyrox, Yoga, Pilates, ainsi qu’un plateau d’Open gym (Musculation, Cardio-training). Sur le parvis, un espace Outdoor en accès libre prolonge l’entraînement en extérieur.

L’**AUDITORIUM**

SE DIVERTIR

L’auditorium conserve sa vocation première de **salle de spectacle.** Doté d’une entrée indépendante sur les allées Charles de Fitte et d’une capacité de 100 places (format rare en plein centre-ville de Toulouse), il accueille une programmation variée : stand-up, café-théâtre, conférences, séminaires et événements d’entreprise.



Gymnase, club de sport


Auditorium, salle de spectacle

LE **PARC URBAIN**

SE DÉTENDRE

Le parc urbain, cœur paysager de plus de 2 500 m², relie l’ensemble des activités. Il mêle espaces plantés, zones de détente, pratiques sportives, installations artistiques et terrasses animées. **Nouvelle place de vie toulousaine,** il favorise la déambulation, les mobilités douces et les usages partagés.


Cour de manoeuvre, parc urbain



Berges de la Garonne, quartier Saint-Cyprien

Consultez notre carte interactive

SAINT-CYPRIEN

UN QUARTIER À L'ESPRIT VILLAGE, **EN COEUR DE VILLE**

Sur la rive gauche de la Garonne, Saint-Cyprien s'impose comme **l'un des quartiers les plus vivants et authentiques de Toulouse,** alliant centralité, convivialité et qualité de vie.

Quartier historique et emblématique, Saint-Cyprien séduit par son **atmosphère de village**, ses commerces de proximité, son marché couvert, ses cafés et restaurants, ainsi que par la richesse de ses services et équipements de santé. Parfaitement **desservi par les transports** en commun (métro ligne A, tramway et bus) et par les mobilités douces, il permet de rejoindre facilement l'hypercentre toulousain, à pied ou à vélo.

À quelques minutes seulement, les **grands espaces naturels** (Prairie des Filtres, Jardin Raymond-VI, berges de Garonne et Parc Picot de Lapeyrouse) offrent de véritables respirations urbaines. Tout au long de l'année, le quartier s'anime également au rythme **d'événements culturels emblématiques,** tels que le festival Rio Loco ou les Nocturnes de Saint-Cyprien, contribuant pleinement à son identité vivante et festive.





Parc Picot de Lapeyrouse, le « Central Park » toulousain

LE NOUVEAU **CENTRAL PARK** TOULOUSAIN

Situé sur l'Île du Ramier, le Parc Picot de Lapeyrouse s'inscrit dans la transformation de ce secteur en **grand espace naturel métropolitain.** Déployé sur 7 hectares en bord de Garonne, il offre un **parc paysager** accessible en cœur de ville.

Le parc comprend 1,7 km de cheminements piétonniers ainsi qu'un important patrimoine végétal avec 1 879 arbres plantés, 24 300 arbustes et 130 arbres conservés.

Des espaces dédiés à la **promenade et aux loisirs** de plein air, ainsi qu'une aire de jeux complètent l'aménagement et participent à l'amélioration durable du cadre de vie à Toulouse.

UNE ADRESSE EXCEPTIONNELLE

À PIED

1 min
Groupe scolaire public Molière

2 min
Clinique Rive Gauche

3 min
Tramway Ligne T1,
station « Fer à Cheval »

4 min
Marché Saint-Cyprien et commerces de proximité (boucherie, boulangerie etc.)

5 min
Prairie des Filtres et berges de la Garonne

5 min
Métro Ligne A,
station « Saint-Cyprien - République »

EN VÉLO

5 min
Parc Picot de Lapeyrouse
(le « Central Park » toulousain)

10 min
Pôle Universitaire
(Université Toulouse Capitole et Facultés)

EN MÉTRO

5 min
Hypercentre (Place du Capitole)

10 min
Gare Toulouse-Matabiau

EN TRAMWAY

15 min
Halles de la Cartoucherie

20 min
CHU de Toulouse-Purpan

25 min
Aéroport Toulouse-Blagnac



Vue aérienne de Toulouse, quartier Saint-Cyprien

TOULOUSE

L'ATTRACTIVITÉ
ET L'ART DE VIVRE

Dynamique, conviviale et attractive, Toulouse s'impose comme **l'une des métropoles les plus recherchées de France.** Troisième ville du pays, elle séduit par l'équilibre qu'elle offre entre dynamisme économique et qualité de vie.

Capitale mondiale de l'aéronautique et du spatial, Toulouse bénéficie d'un **rayonnement international** porté par de grands groupes industriels et un écosystème d'innovation reconnu. Son important pôle universitaire et de recherche en fait également la première ville étudiante de France, soutenant une demande résidentielle constante.

Réputée pour son **patrimoine architectural** en brique de terre cuite, Toulouse cultive une identité forte, entre richesse culturelle, gastronomie et vie sportive. Première ville de France pour sa croissance démographique, cette attractivité se traduit par une croissance soutenue et un marché immobilier dynamique.

Engagée dans une dynamique de transformation, la métropole toulousaine poursuit le développement de ses infrastructures de transport avec l'arrivée de la ligne C du métro, dont la mise en service est prévue en 2028. Elle reliera directement l'aéroport de Blagnac à l'hypercentre en 24 minutes, renforçant l'accessibilité et **l'attractivité du territoire.**

Dans quelques années, la LGV placera Toulouse à **seulement 3h10 de Paris,** confirmant son positionnement stratégique à l'échelle nationale.



UN HYPERCENTRE
CONNECTÉ ET ÉQUIPÉ



Caserne Jacques Vion
15-17 Allées Charles de Fitte

- Groupe scolaire public Molière
- Clinique Rive Gauche
- Marché couvert Saint-Cyprien
- Prairie des Filtres et berges de la Garonne
- Île du Ramier et Parc Picot de Lapeyrouse
- Hôpital La Grave
- Musée des Abattoirs
- Place des Carmes
- Université Toulouse Capitole et Sciences Po Toulouse
- Place du Capitole
- Jardin des Plantes
- Gare Toulouse-Matabiau

LA MÉTROPOLE LA PLUS
DYNAMIQUE DE FRANCE

1ÈRE VILLE
étudiante de France

1ÈRE VILLE
en termes de croissance démographique

3ÈME VILLE
de France en nombre d'habitants

CAPITALE EUROPÉENNE
de la Science et du Spatial

CAPITALE MONDIALE
de l'aéronautique

VILLE LABELLISÉE
French Tech

INSEE - Toulouse Métropole - CNES - Université de Toulouse - Mission French Tech - Invest in Toulouse - Airbus

UNE RÉSIDENCE SIGNÉE

SPORTING PROMOTION

Depuis 1995, Sporting Promotion conçoit et développe des projets immobiliers qui s'adaptent aux nouveaux modes de vie. Opérateur global, nous intervenons sur l'ensemble de la chaîne immobilière, du résidentiel à la réhabilitation, en passant par le tertiaire, les résidences de services et l'aménagement urbain.

Avec plus de 9 000 logements construits en près de 30 ans, nous plaçons l'expérience de vie au cœur de nos réalisations. Chaque projet est pensé pour allier qualité d'usage, bien-être et durabilité, à travers des espaces fonctionnels et conviviaux.

Que ce soit pour habiter, investir ou entreprendre, nous créons des lieux de vie qui ont du sens, où l'architecture, l'art et le paysage participent à une vision engagée de la ville de demain.

www.sporting-promotion.fr

VINCI IMMOBILIER

VINCI Immobilier est un acteur majeur de la promotion immobilière en France, filiale du groupe VINCI, leader mondial des métiers des concessions et de la construction. Présent sur l'ensemble du territoire, VINCI Immobilier conçoit et réalise des projets à forte valeur ajoutée, alliant performance, innovation et exigence environnementale.

Son champ d'action couvre à la fois le résidentiel, l'immobilier d'entreprise, les résidences gérées et les opérations de réhabilitation, avec une attention particulière portée à la qualité d'usage et à l'intégration urbaine.

S'appuyant sur la solidité d'un grand groupe et une approche partenariale, VINCI Immobilier s'engage au quotidien pour bâtir des cadres de vie durables, inclusifs et en phase avec les attentes des collectivités et des habitants.

www.vinci-immobilier.com

SPORTING COMM' RCS485327084 - 05 82 08 26 31 - www.sporting-comm.fr - Mars 2026

FONDS PHOTOGRAPHIQUE DIEUZAIDE
MAIRIE DE TOULOUSE

Crédits : h = haut / b = bas / d = droite / g = gauche / c = centre

Raphaëlle Saint-Pierre : Première et dernière de couverture, Page 6 b
Visiolab : Pages 2-3, 12-13, 14-15 b, 16-20, 22-27,
Ville de Toulouse - Inventaire général Région Occitanie, Philippe Poitou, 20003100508XA : Page 4 h, Repro. Archives municipales de Toulouse, 20163100108NUCA : Page 4 c, Philippe Poitou, 20003100507XA : Page 8 h
Fonds Jean Dieuzaide - Mairie de Toulouse - Archives municipales, 84Fi/nc
Municipalite1281 : Page 4 b, 84Fi/nc/Municipalite1309 : Page 5 bg, 84Fi/nc
Municipalite1287 bis : Page 5 bd
Gilles Bloechlinger : Page 5 h
Vincent Boutin : Pages 6-7, 8 c, 8 bg, 8 bd, 9 cd, 9 bg, 9 bd
Coldefy : Pages 9 h, 14-15 h
AdobeStock : Page 9 cg
Unsplash : Pages 10, 11 c, 11 b, 11 d, 28-30
Getty Images : Page 11 h

Illustrations et document non contractuels, dûs à l'interprétation de l'artiste, susceptibles de modifications pour raisons techniques ou administratives.

CASERNE-JACQUES-VION.FR