

4 juin 2025

Communiqué de presse

Cité administrative de Toulouse : Bouygues Immobilier, Eclisse Promotion et GA Smart Building remportent l'appel à candidatures lancé par l'État et proposent un véritable projet de régénération urbaine qui fait la part belle à la réhabilitation et à la nature en ville.

Bouygues Immobilier (mandataire du groupement), Eclisse Promotion et GA Smart Building ont été désignés lauréats de l'appel à candidatures lancé par l'État en mai 2024, pour la reconversion de l'ancienne Cité administrative de Toulouse, conçue et édifiée entre 1950 et 1970 par Louis Hoym de Marien et Paul de Noyers, en un nouvel ensemble mixte (logements, bureaux, activités), idéalement situé dans le quartier verdoyant de Compans-Caffarelli, à proximité immédiate de la place du Capitole et des transports en commun.

Logements locatifs sociaux, bail réel solidaire, accession à prix maîtrisé, logements libres réhabilités et neufs et logements étudiants : la programmation répondra à l'ensemble des besoins résidentiels des Toulousains et aux orientations programmatiques fixées par la collectivité. Au total plus de 450 logements familiaux verront le jour à l'horizon 2029 auxquels s'ajouteront 7 000m² d'immobilier tertiaire, une maison de santé et 1 200m² de commerces et activités.

La création d'un parc de 5 000 m² ouvert sur la ville, donnera à voir les remparts, patrimoine historique classé et permettra à chacun d'accéder à ce site emblématique.



Chaque membre du groupement apportera son savoir-faire pour réaliser cette opération d'envergure : Bouygues Immobilier la réalisation de grands projets urbains qui font la part belle à la nature, GA Smart Building son expertise en matière de promotion immobilière bas carbone et de construction hors-site pour réaliser notamment la partie tertiaire du projet et Eclisse Promotion sa capacité à produire des logements pour faciliter l'accès social à la propriété et loger l'ensemble de la population.

Transformation et valorisation du patrimoine toulousain.

La réhabilitation de la Cité administrative permettra de conserver un patrimoine architectural historique ainsi que son héritage, tout en y apportant modernité et mixité d'usages. Situé en frange du site patrimonial remarquable de Toulouse, le projet est conçu comme une extension de l'hypercentre et invitera au passage de Compans-Caffarelli vers la place du Capitole. La préservation du patrimoine et l'atténuation de l'empreinte carbone du futur quartier ont été au cœur des préoccupations de la réponse à l'appel à candidatures du groupement lauréat. Cela démontre l'engagement du groupement à repenser et valoriser les espaces urbains pour répondre à la forte demande de logements nécessaires au sein de la collectivité, tout en adressant les préoccupations environnementales (notamment réduction de l'empreinte carbone, désimperméabilisation des sols).

L'opération, véritable démonstrateur de la transformation de bureaux en logements, vise ainsi le seuil 2028 de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020). Pour l'atteindre, trois bâtiments du site actuel seront intégralement réhabilités. La tour totem de l'ancienne Cité administrative sera notamment conservée et transformée en logements étudiants. Les deux autres bâtiments, seront réhabilités afin de conserver l'identité du site. Les remparts historiques de la ville présents sur le site seront également mis en valeur. L'utilisation de matériaux à plus faible empreinte carbone (biosourcés, géosourcés ou béton bas carbone) visera également à limiter l'impact sur le quartier. L'approche constructive hors-site, déployée sur le bâtiment tertiaire, permettra également de diviser par deux la matière consommée et de réduire de 30% l'impact du chantier, par rapport à un chantier traditionnel, tout en limitant les nuisances pour les riverains.

Le groupement a pour cela fait appel à l'agence d'architectes Valode et Pistre (mandataire) qui travaillera en lien étroit avec les architectes des bâtiments de France, Rémi Papillaut architecte du patrimoine et la collectivité.



Adapter la ville aux effets du dérèglement climatique grâce à la nature.

L'implantation d'un parc de 5 000 m² au cœur du projet permettra à la fois de créer une continuité paysagère avec les jardins Compans-Caffarelli, mais constituera également un véritable poumon vert pour lutter contre les îlots de chaleur urbains. Sous l'impulsion du paysagiste Mathieu Labeille - Grand Tour Paysage, de nombreux nouveaux sujets seront plantés. Le bassin central et la végétation existante qui seront conservés constitueront l'épicentre de ce nouvel espace vert ouvert à tous.

Les solutions fondées sur la nature s'imposent comme un levier efficace d'adaptation de nos villes au dérèglement climatique. En effet, la nature en ville rend le cadre de vie des usagers plus agréable et plus supportable, jouant un rôle crucial contre la pollution et les îlots de chaleur.



« Nous sommes fiers chez Bouygues Immobilier de contribuer à la régénération de la ville en repensant et valorisant le site emblématique de l'ancienne cité administrative de Toulouse. Ce nouveau quartier qui fera la part belle à la nature en ville, répondra parfaitement aux besoins résidentiels des Toulousains et aux attentes de la collectivité, tout en adressant les enjeux du dérèglement climatique » souligne **Laury Crozes, Directeur de l'agence Midi-Pyrénées de Bouygues Immobilier.**

« Notre groupe centenaire est impliqué dans les politiques publiques du logement à Toulouse et en Midi-Pyrénées depuis sa création. En cette qualité, mais aussi en qualité de toulousain,, c'est avec énormément de passion et d'envie que nous sommes investis dans ce projet emblématique. Une ambition d'ouvrir cette cité administrative aux toulousains, de la végétaliser, de sublimer son patrimoine marquée par plusieurs époques, médiévales et modernes, et de concevoir avec les normes constructives et environnementales de demain. C'est ce que nous essayons de faire avec ce groupement. » **Cyril Gasparotto, Directeur général d'Eclisse Promotion et du groupe Procivis SMCTP.**

« Nous sommes très heureux d'œuvrer, en étroite collaboration avec la ville de Toulouse, Bouygues Immobilier, Eclisse Promotion et Valode et Pistre, à cette ambitieuse reconversion de l'ancienne Cité administrative. Ce projet illustre notre capacité, grâce à notre expertise en promotion immobilière bas carbone et en construction hors-site, à imaginer et réaliser des projets de renouvellement de quartiers de ville, à faible impact pour la planète et répondant aux besoins des occupants, tout en préservant le patrimoine historique. » ajoute **Sondès Smaoui, Directrice de la Promotion Sud-Ouest de GA Smart Building**

À propos de Bouygues Immobilier

Chez Bouygues Immobilier, développeur-ensemblier urbain et acteur de référence sur le marché français, nous sommes présents, depuis près de 70 ans, sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, de l'aménagement à l'exploitation en passant par la promotion. Notre métier est de concevoir des lieux de vie qui prennent en compte tous les usagers à toutes les échelles, d'écouter nos clients et les collectivités pour imaginer avec eux des espaces utiles, humains et durables. Engagés à limiter notre impact négatif sur l'environnement et à maximiser notre impact positif, notre objectif est de concevoir 25% de nos projets en biodiversité positive d'ici à 2025.

Notre trajectoire carbone, une des plus ambitieuses de notre secteur est, quant à elle, reconnue par la SBTi. Elle prévoit, à court terme, une réduction de 42% de nos émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 sur les activités des scopes 1 et 2, et de 28% sur les activités du scope 3 d'ici à 2030. À long terme, nous visions une réduction de 90% des émissions de gaz à effet de serre sur les activités des 3 scopes à horizon 2050.

À fin 2024 nous comptons 1120 collaborateurs, pour un chiffre d'affaires de 1.5 milliards d'euros. Exigeants en termes de qualité et soucieux du bien-être au travail de nos collaborateurs, nous sommes le premier promoteur à être certifié ISO 9001 en France.

Contacts presse :

Directrice de la communication Bouygues Immobilier

Caroline WEHBE

c.wehbe@bouygues-immobilier.com

Responsable de la communication

Caroline LHUILLERY

c.lhuillery@bouygues-immobilier.com

À propos d'Éclisse Promotion

Éclisse Promotion, filiale du Groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées, est un ensemblier urbain qui réalise des opérations aux programmations complexes conjuguant logements, accession sociale, logements locatifs sociaux, locaux d'activité, commerciaux et tertiaires, espaces partagés avec animations, etc.

Plus de 100 ans d'expériences qui permettent aujourd'hui de réaliser des opérations complexes en collaboration avec les collectivités. La société présente aujourd'hui un bilan fort avec la réalisation de plus de 6 000 logements et de 20 000 m² de locaux professionnels ou commerciaux sur l'ensemble du territoire d'ex Midi-Pyrénées.

Éclisse Promotion est aussi l'un des leaders de la production de logements en accession à prix maîtrisés (APM), en Prêt Social Location Accession (PSLA) et désormais en Bail Réel Solidaire (BRS) d'Occitanie. En réalisant des programmes à prix maîtrisés, Éclisse Promotion s'engage à favoriser l'accès à la propriété des ménages aux revenus modestes, de façon progressive et raisonnée.

Tenue par les valeurs de son groupe immobilier coopératif à impact et acteur de l'économie circulaire, Éclisse Promotion porte une forte ambition environnementale en construisant des logements respectueux de l'environnement et pensés pour les générations d'aujourd'hui et de demain.

Le groupe, composé de 132 collaborateurs, a enregistré un chiffre d'affaires de 63 millions d'euros en 2024.

Contacts presse :

Responsable communication

Sarah MBAE

s.mbae@eclisse-promotion.fr

À propos de GA Smart Building

Acteur engagé de l'immobilier et de la construction GA Smart Building a fait le choix de placer les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux au cœur de sa stratégie : construire pour la vie et développer des projets qui ont un impact positif.

Le Groupe propose ainsi une offre globale et intégrée, à même d'imaginer, concevoir et réaliser des bâtiments intelligents et durables qui feront la ville de demain. La singularité historique de GA réside dans le procédé constructif hors-site qui a été mis au point avec la fabrication en usine des composants de structures et de façades des bâtiments ainsi que de leurs équipements. Il fait de GA Smart Building un pionnier français de l'industrie hors-site qui émerge à travers le monde. L'ensemble est produit dans les 5 usines françaises du Groupe. Ce process industriel parfaitement maîtrisé est à présent complété par 3 usines de construction bois d'Ossabois, filiale du Groupe à 100 % depuis 2018. L'industrialisation de la construction permet en outre de réduire la durée des chantiers, de minimiser au maximum les nuisances, de mieux valoriser les déchets entièrement recyclés en usine, d'offrir des conditions de travail et de sécurité optimum et d'améliorer l'impact carbone des chantiers. C'est aussi la garantie d'une parfaite qualité d'exécution et du respect des engagements, en termes de délais et de prix. Depuis 2017 les collaborateurs du Groupe sont actionnaires à 60 % de GA Smart Building. Leur présence dans le capital de l'entreprise donne un sens particulier à son action et lui permet de maîtriser son destin.

En 2022, le Groupe a lancé Rooj by GA, la première marque de logements bas carbone construits hors-site en France.

Pour plus d'informations : ga.fr

Contacts presse :

Direction communication et marketing GA Smart Building

Amandine GUILLAUME

a.guillaume@ga.fr - 07 62 73 20 96