

12 décembre 2024

Communiqué de presse

**Le groupement composé de Bouygues Immobilier (Mandataire), GreenCity Immobilier et Sporting Promotion a été désigné lauréat par Toulouse Métropole, la Ville de Toulouse, l'Immobilière du Groupe Casino, la foncière Magellan et Tikehau Capital de la requalification et la renaturation du centre commercial de Basso Cambo et du renouvellement urbain de Reynerie Est.**



Visuel concours ©Leclercq Associés / Artefactory

**1 000 logements à l'horizon 2029 seront réalisés au sein de ces deux quartiers dans une logique de solidarité territoriale. Les deux sites totalisant 6,8 hectares idéalement situés en entrée de ville, seront intégralement transformés et renaturés pour proposer de nombreux services de proximité et des aménagements paysagers propices au développement de la biodiversité. Cette désignation intervient dans le cadre de la consultation pour la cession conjointe de terrains avec charges sur les sites de Basso Cambo et Reynerie Est lancée en septembre 2023.**

**La requalification d'une zone commerciale imperméabilisée en un quartier mixte, connecté et animé.**

Ce projet ambitieux situé au cœur d'un quartier prioritaire de la ville (QPV) vise :

- D'une part à transformer l'actuelle zone commerciale de 4,3 hectares en un quartier dynamique et plus respectueux de l'environnement de 72 000 m<sup>2</sup> de surface de

plancher (SDP), en deux phases, soit environ 700 logements familiaux, des logements pour les étudiants, un nouveau supermarché, une offre sportive et de loisirs, des commerces et des services. Cette transformation est lauréate du Plan de Transformation des Zones Commerciales porté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT).

- D'autre part, à participer au renouvellement urbain du quartier Reynerie avec la création de 300 logements (21 000 m<sup>2</sup> de SDP) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Au sein de la future opération, la programmation a été pensée pour couvrir l'ensemble du parcours résidentiel et proposer une véritable mixité urbaine, fonctionnelle et sociale. Le quartier comprendra des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale à la propriété, des logements locatifs intermédiaires, des logements à prix maîtrisés, des logements en accession éligibles au dispositif TVA réduite 5,5% pour faciliter la primo-accession et des logements familiaux.

**L'enjeu ? Permettre aux familles qui résident actuellement dans le quartier, ou qui souhaitent s'y installer, de poursuivre leur parcours résidentiel en accédant à la propriété dans des logements neufs et de qualité, à proximité immédiate d'un pôle tertiaire et universitaire.**

#### **Groupement lauréat pour la transformation du site**

##### **Maitrise d'ouvrage :**

Bouygues Immobilier (mandataire)  
GreenCity Immobilier  
Sporting Promotion

##### **Maitrise d'œuvre :**

Leclercq Associés  
Taillandier Architectes Associés  
Ampm  
Bétilon & Freyermuth Architectes

**Bureau d'Études :** Vertical Sea

**AMO Concertation :** Empreinte Citoyenne

**AMO Programmiste :** Segat

#### **De l'imperméabilisation à la renaturation.**

Le groupement a imaginé avec l'agence Leclercq & Associés, la transformation de ce morceau de ville largement imperméabilisé, en un projet ambitieux alliant reconstruction de la ville sur elle-même, renaturation des sols et réaménagement urbain permettant notamment de répondre au besoin de stationnement des usagers des services publics.

Le projet prévoit ainsi la réintroduction de 30% de pleine terre, soit environ 13 000 m<sup>2</sup>, pour favoriser le retour de la biodiversité sur le site. Les espaces paysagers seront ainsi conçus avec un écologue et un paysagiste.

L'ensemble répondra à la promesse 3, 30, 300 :

- Voir **3** arbres depuis chez soi.
- Profiter de **30%** de canopée dans son quartier.
- Vivre à moins de **300** mètres d'un parc.



*Visuel concours ©Leclercq Associés / Artefactory*

Dans une logique d'économie des ressources naturelles, la gestion de l'eau sera au cœur du projet. L'utilisation d'eau potable pour les végétaux du quartier sera limitée.

Le projet visera la labellisation «BiodiverCity® Ready», qui évalue et promeut les opérations d'aménagement de quartier qui prennent en compte et valorisent la biodiversité dans les projets urbains au bénéfice des résidents.

Par ailleurs, les bâtiments seront composés de béton à plus faible empreinte carbone, limitant ainsi les émissions de gaz à effet de serre et atténuant l'empreinte carbone de l'opération. Enfin, la connexion du quartier avec les transports en commun et la proximité immédiate du terminus de la Ligne A du métro, permettra d'encourager les mobilités douces et limiter les mobilités carbonées.

Le début des travaux est prévu au T1 2027.

**Chiffres clés :**

- Surface de plancher de 93 000 m<sup>2</sup>
- 1 000 logements
- Un nouveau supermarché
- Une offre de sports et loisirs
- Une salle de boxe et autres clubs sportifs
- 30% de pleine terre, soit 13 000 m<sup>2</sup>

**« Avec le projet de requalification de Basso Cambo et Reynerie Est, Bouygues Immobilier et ses partenaires s'engagent à transformer un site largement imperméabilisé en un nouveau lieu de vie qui fait la part belle à la nature et aux relations sociales, en favorisant l'accès à la propriété. Nous redonnons ce site aux Toulousains, en luttant contre l'étalement urbain et en déployant la stratégie de solidarité territoriale portée par la collectivité. » - Laury Crozes, Directeur de l'Agence Midi-Pyrénées chez Bouygues Immobilier.**

**« Sporting Promotion est fier de s'associer à Bouygues Immobilier et GreenCity Immobilier pour contribuer au renouveau des quartiers Basso Cambo et Reynerie Est. Grâce à la création de nouveaux espaces verts, de lieux de sport et de loisirs et de commerces de proximité, ce projet ambitieux offrira aux habitants un cadre de vie amélioré et l'opportunité de réinventer l'identité de ces quartiers. » - Mickaël Merz, Président de Sporting Promotion.**

**« Pour renouveler l'attractivité de ce quartier, nous proposons en complément des logements, une offre d'activités autour du sport et des loisirs. Basso Cambo devient ainsi une nouvelle destination loisirs au pied du terminus de la ligne A du métro. Les nouveaux logements à forte mixité programmatique permettront aux futurs habitants de réaliser leur parcours résidentiel au fil des années » - Stéphane Aubay, Président de GreenCity Immobilier.**

### **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 visons une réduction de 90% des émissions de gaz à effet de serre sur les activités des 3 scopes à horizon 2050. À fin 2023 nous comptons 1640 collaborateurs, pour un chiffre d'affaires de 1.738 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**

Direction communication Bouygues Immobilier  
Caroline WEHBE  
[c.wehbe@bouygues-immobilier.com](mailto:c.wehbe@bouygues-immobilier.com)  
Caroline LHUILLERY  
[c.lhuillery@bouygues-immobilier.com](mailto:c.lhuillery@bouygues-immobilier.com)

## **À propos de Sporting Promotion**

Sporting Promotion, un promoteur immobilier généraliste et indépendant, opère en Occitanie et en Nouvelle Aquitaine via ses agences de Toulouse et Bordeaux. Engagés dans tous les aspects de la chaîne de valeur immobilière, nous menons une variété de projets immobiliers (résidentiel, réhabilitation, résidentiel géré, tertiaire, aménagement) et des projets mixtes tels que les tiers-lieux iconiques du Sporting Village. Avec près de 30 ans d'expérience et près de 10 000 logements à notre actif, Sporting Promotion s'est établi comme un acteur majeur de l'immobilier dans le Sud-Ouest. Nous sommes reconnus pour notre aptitude à créer des espaces de vie et de partage axés sur le sport, l'art et la nature ; une expertise qui nous a valu de multiples distinctions, dont 7 Pyramides d'Argent, 3 Grand Prix Régionaux et 1 Pyramide d'Or. Notre identité est aussi marquée par notre appartenance à un groupe diversifié, englobant la promotion immobilière, les services immobiliers, l'exploitation et les services supports. À la fin de l'année 2023, le groupe employait 115 personnes (dont 53% de femmes) et générait un chiffre d'affaires de 88 millions d'euros, 92% provenant directement de la promotion immobilière. Depuis sa fondation, Sporting Groupe est profondément engagé dans le développement durable. Répondant à l'urgence écologique et sociale, nos entreprises ont intensifié leur transformation vers une réduction significative de leur impact environnemental ces deux dernières années.

## **À propos de GreenCity Immobilier**

En 13 ans, GreenCity Immobilier est devenu le 4ème promoteur indépendant français et le 11ème opérateur national en résidentiel avec plus de 1600 logements livrés en 2023 et 438 M€ de CA. Spécialisé en logement résidentiel haut de gamme, GreenCity Immobilier privilégie le construire durable, la préservation de la biodiversité et s'inscrit dans une démarche d'excellence environnementale réaliste. Depuis sa création, GreenCity immobilier a été récompensé de 25 pyramides dont 2 Pyramides d'or et 6 Pyramides environnementales. Pour 2024, GreenCity Immobilier a réalisé la mise en commercialisation de 1900 logements. Afin de répondre aux évolutions démographiques, sociétales et aux nouvelles attentes, GreenCity Immobilier se diversifie et développe des nouveaux concepts de résidences Séniors, Coliving, intergénérationnelle, spécialement pensés pour accueillir les aînés et les jeunes actifs.