



Les mardis de l'immobilier

avec

**Sporting
Promotion et
VINCI Immobilier**

Information commerciale

La caserne Jacques Vion entre dans une nouvelle vie, entre mémoire et usages contemporains

L'ancienne Caserne Jacques Vion s'apprête à connaître une reconversion majeure. Lauréat d'un appel à projets porté par la Ville de Toulouse en 2024, le projet porté par le groupement formé par Sporting Promotion et VINCI Immobilier consiste en une réhabilitation d'envergure, à la fois patrimoniale et urbaine. Le permis de construire, déposé fin 2025, a été validé début 2026 sans recours, ouvrant la voie à un chantier très attendu.

Construit entre 1969 et 1972 par l'architecte toulousain Pierre Debeaux au cœur du quartier Saint-Cyprien, à deux pas de la Garonne, cet ensemble emblématique du brutalisme régional est aujourd'hui protégé au titre des Monuments historiques depuis 2023. Occupée depuis l'origine par les sapeurs-pompiers, la caserne Jacques Vion n'est pas un bâtiment comme les autres : elle porte une mémoire collective forte et incarne une vision architecturale radicale, fondée sur le béton brut, la fonctionnalité et la lisibilité des usages.

Une réhabilitation sous contrainte patrimoniale assumée

Pour mener à bien cette reconversion, Sporting Promotion et VINCI Immobilier se sont entourés de deux architectes aux profils complémentaires : Coldefy, reconnue pour ses opérations de réhabilitation ambitieuses, notamment à Lille, et APGO, spécialisée dans l'architecture du patrimoine. Une double compétence jugée indispensable au regard de la protection du site. Le parti pris est clair : intervenir le moins possible sur la structure existante. À l'exception de l'ancienne piscine, qui

sera démolie, l'ensemble du bâti est conservé. « L'objectif est de préserver l'intégrité du projet de Debeaux tout en lui apportant un nouveau souffle », résume Michael Merz, président de Sporting Promotion. Cette approche se traduit par une restauration attentive des éléments remarquables : façades, halles, gymnase, tour de manœuvre ou encore logements existants. Le projet entend révéler la qualité des matériaux d'origine – béton coffré, brique, métal – tout en intégrant les standards contemporains de confort et d'usage.

Une programmation mixte pensée comme un « lieu de destination »

Au-delà de la restauration, la transformation de la caserne repose sur une programmation particulièrement dense. Le site accueillera logements, bureaux, commerces et équipements ouverts au public. Au total, le projet accueille 171 logements, répartis entre bâtiments restaurés et constructions neuves. D'un côté, un bâtiment proposera des logements familiaux, tandis qu'un autre sera dédié aux T2, et qu'un troisième, en façade sur rue, ciblera plutôt les jeunes actifs. À ces programmes s'ajoutent des logements neufs,



© Photo Visiolab



© Photo VisiLab

notamment pour le logement social et l'accèsion maîtrisée.

Côté tertiaire, deux plateaux de bureaux ainsi que des ateliers accueilleront entreprises de services et professions paramédicales. Particularité revendiquée par les promoteurs : ces espaces profiteront pleinement de l'architecture existante, avec ses volumes atypiques et ses structures apparentes.

Mais c'est sans doute la dimension de « lieu de destination » qui distingue le projet. Trois pôles majeurs structureront le site : La halle du grand matériel, transformée en restaurant de grande capacité, avec terrasses ouvertes sur le parc ; le gymnase, reconverti en club de sport accueillant des disciplines variées (de l'Hyrox au yoga) ; et l'auditorium, rénové et exploité pour des spectacles, conférences et séminaires, avec un accès direct depuis les allées Charles-de-Fitte.

Un parc urbain au cœur du projet

Autre élément structurant : la renaturation de 2 500 m² d'espaces verts, soit l'équivalent de la place Saint-Georges à Toulouse. Désimperméabilisé et largement accessible, ce parc urbain constituera le cœur du site. Pensé comme un espace de respiration, il reliera les différentes

fonctions du site. De même, l'ancienne fosse de plongée sera réinterprétée, tandis que la tour de séchage des tuyaux, conservée, fera l'objet d'un traitement lumineux destiné à en faire un repère visuel fort. Au-delà de l'architecture, le projet assume une signature esthétique singulière avec une approche néo-rétro, inspirée des années 1970, mais traduite avec des matériaux et des usages contemporains. La conservation de nombreux éléments d'origine est au cœur du projet : poteaux en béton, menuiseries bois, loggias, mais aussi par un travail spécifique sur les intérieurs. Faïences, robinetteries, couleurs et signalétique s'inscrivent dans une logique vintage revisitée...

COORDONNÉES

05.33.09.57.23

17, allées Charles de Fitte

31300 Toulouse

www.caserne-jacques-vion.fr

INTERVIEW DE Michaël MERZ

Président de Sporting Groupe

Pouvez-vous nous parler de l'esprit de Pierre Debeaux, l'architecte derrière cette caserne Vion ?

Pierre Debeaux s'inscrit pleinement dans le courant brutaliste des années 1960-1970, qui marque une rupture avec une architecture jugée trop décorative. À cette époque, le béton n'est plus dissimulé : il devient un matériau assumé, visible, presque démonstratif. Il est sans doute l'un des architectes les plus marquants de cette période à Toulouse car il développe une approche très technique, proche de celle de Le Corbusier, où la structure et la fonction guident la forme. La caserne Vion en est une illustration particulièrement aboutie. On y retrouve un travail très poussé sur les formes, avec de nombreuses courbes et une recherche géométrique forte. Pierre Debeaux a même déposé plusieurs brevets spécifiques, notamment sur la charpente de la halle du grand matériel, qui constitue un élément emblématique du site. C'est une architecture d'ingénieur autant que d'architecte, où chaque détail a été pensé.

Comment conserver cet héritage tout en remettant le bâtiment au goût du jour ?

L'enjeu principal a été de partir de cette richesse existante plutôt que de la transformer. Nous avons fait le choix de conserver un maximum d'éléments caractéristiques. Les détails architecturaux sont essentiels : les plafonds déstructurés, les jeux de volumes, la tour de séchage, ou encore les façades en béton intégrant des

galets de la Garonne. Ce sont précisément ces singularités qui donnent son identité au lieu. Notre travail consiste à les révéler, à les restaurer avec exigence, et à les mettre en valeur dans un cadre contemporain. Le projet s'appuie sur un bâti patrimonial d'envergure que nous cherchons à magnifier, sans le dénaturer. Il ne s'agit pas de moderniser à tout prix, mais d'inscrire le bâtiment dans son époque tout en respectant son ADN.

Quel esprit souhaitez-vous retrouver dans ce projet ?

La caserne Vion a toujours été pensée comme un lieu de vie complet, presque autonome. Les pompiers y vivaient, dormaient, s'entraînaient et se formaient. Il y avait déjà cette diversité d'usages : gymnase, restauration, auditorium, station-service... C'était une véritable organisation en « village ». Le fil conducteur du projet repose sur cette logique. Le cahier des charges du concours était clair : intervenir avec retenue sur le bâti, tout en développant des usages cohérents avec ceux d'origine. Nous avons donc cherché à prolonger cette dynamique, en conservant l'esprit du lieu. Cela passe aussi par le respect du brutalisme. Nous voulons préserver cette esthétique, cette sincérité des matériaux, tout en garantissant une restauration irréprochable. L'objectif est simple : faire vivre à nouveau la caserne, sans trahir ce qui a fait sa force.

ZOOM

Des logements restaurés au cœur d'un monument historique

Au sein de la caserne Jacques Vion, protégée au titre des Monuments historiques, la restauration des logements s'inscrit dans une démarche exigeante, celle de préserver l'architecture d'origine tout en répondant aux standards contemporains. Les volumes, les matériaux et les ambiances des années 1970 sont conservés et réinterprétés avec précision, afin de révéler pleinement l'identité brutaliste du site.

Au cœur de l'ensemble, un grand bâtiment développe sur treize niveaux des logements du T1 au T4. Majoritairement traversants, ils bénéficient de larges ouvertures, de loggias et d'une ventilation naturelle, avec des vues dégagées sur la ville et les Pyrénées. En façade, un autre bâtiment propose des T1 et T2 aux surfaces optimisées, en lien direct avec la vie du quartier. Ce projet offre ainsi une opportunité immobilière rare : habiter ou investir dans un patrimoine architectural reconnu, sans renoncer au confort actuel.



© Photo Visiolar