



DÉCRYPTAGE D'UNE OPÉRATION

par Audrey Corcos

TOULOUSE

La Caserne Jacques Vion, un projet mixte de 12 000 m²

Carte ID de l'opération

Programme mixte de 12 000 m² : 171 logements, 1 680 m² de bureaux, restaurant de 1 100 m², club de sport de 500 m², salle de spectacle et de conférence de 300 m², espaces dédiés à la détente (jeux d'enfants et installations artistiques), parc urbain en cœur d'îlot de 2 500 m² et terrasses

Localisation : 17 allées Charles de Fitte, Toulouse (31)

Nom du projet : Caserne Jacques Vion

Co-promoteurs : Vinci Immobilier ; Sporting Promotion

Architectes : Agences Coldefy et APGO Architecture & Patrimoine

Opérateurs logements abordables : CDC Habitat, OFS STON

Livraison prévisionnelle : 2029



Crédit photo : Vistalab

Une caserne inscrite aux Monuments Historiques

Conçue par l'architecte Pierre Debeaux, la Caserne Jacques Vion (du nom d'un sous-lieutenant du corps des sapeurs-pompiers décédé dans un feu de forêt) a été mise en service en 1972.

Elle regroupait jusqu'en 2025 les activités des sapeurs-pompiers : halle du grand matériel (remise des véhicules), ateliers, tour de manœuvre et de séchage des tuyaux, gymnase, piscine, fosse de plongée, auditorium et logements de fonction.

Sa réhabilitation en un lieu de vie ouvert et mixte (logements, bureaux et espaces de loisirs) s'inscrit dans la stratégie de Vinci Immobilier, qui vise à réaliser au moins la moitié de son activité en recyclage urbain avant 2030. Seules la piscine et la fosse de plongée n'ont pu être conservées dans ce projet.

Le bâtiment incarne le courant brutaliste avec le béton brut laissé apparent et ses formes géométriques. Ce courant, qui trouve ses racines dans l'architecture moderniste européenne des années 1930, est notamment incarné par Le Corbusier (1887-1965). L'objectif est de magnifier le béton apparent, l'usage de matériaux nés de l'industrie, tels que le fer et le verre.

Labellisée "Architecture Contemporaine Remarquable" en 2019, la caserne est inscrite aux Monuments Historiques depuis 2023. Sa réhabilitation est donc suivie notamment par la Drac (Direction régionale des affaires culturelles).

Elle représente un enjeu particulier pour Vinci Immobilier comme le précise Anna Roche, directrice territoriale "La réhabilitation de la caserne Jacques Vion constitue le premier projet en France sous le dispositif Monuments Historiques pour Vinci Immobilier. Tout l'enjeu de cette opération mixte complexe est de pouvoir capitaliser sur les apprentissages et de les dupliquer à l'avenir à d'autres projets".

Le projet de réhabilitation vise à conserver la trame structurelle imaginée par Pierre Debeaux et à réactiver l'esprit de "caserne-village", en ouvrant le lieu aux toulousains, autour d'un parc central végétalisé de 2 500 m². Ce dernier vient remplacer l'ancienne cour des manœuvres bitumée.

L'auditorium sera transformé en salle de spectacle de 300 m² et l'ancien gymnase de 500 m², lieu d'entraînement des pompiers, deviendra une salle de sport exploitée par le groupe toulousain indépendant Sporting, qui intervient également en co-promotion sur le projet.

La halle du grand matériel des pompiers, espace monumental en béton de 800 m², deviendra un restaurant traversant de 500 couverts, bénéficiant à la fois d'une très grande hauteur sous plafond et d'une immense baie vitrée.

Les anciens bureaux et ateliers seront également réhabilités et conservés.

Anna Roche reconnaît que, dans le cas de la caserne Vion, "Les coûts associés sont forcément plus élevés qu'une restructuration classique" même si la localisation exceptionnelle permet d'atteindre plus aisément les équilibres économiques. Ces derniers seront à satisfaire sur toute la durée du projet, en particulier durant la phase des travaux qui n'a pas encore débuté.

La collectivité à l'initiative du projet

La Mairie de Toulouse, propriétaire du site, a mené une consultation en 2024 pour transformer la caserne. "Suite à cette consultation, nous avons rapidement analysé avec notre associé que les enjeux étaient triples : celui de préserver le patrimoine bien sûr, celui d'en faire un cœur battant pour le quartier, et celui de végétaliser cet ensemble aujourd'hui très minéralisé" détaille

Anna Roche. La problématique a été pour les promoteurs d'élaborer une proposition financière convaincante tout en maîtrisant solidement l'ensemble des risques.

Les deux promoteurs, qui interviennent à égalité sur le projet, ne sont pas encore propriétaires du site. Ils bénéficient néanmoins d'une promesse auprès de la Ville de Toulouse. L'achat du terrain devrait être finalisé fin novembre 2026 et les travaux démarreront juste après.

Le permis de construire a, lui, été obtenu en décembre 2025 et il a été purgé de tous les droits de recours et de retraits.

Avant sa livraison, le lieu est déjà ouvert au public pour accueillir plusieurs événements artistiques, notamment l'exposition Mister Freeze et l'exposition photo Map en septembre et octobre 2026. Ces événements permettront au public de découvrir ce lieu longtemps réservé aux sapeurs-pompiers.

Une grande part de logements sous divers dispositifs

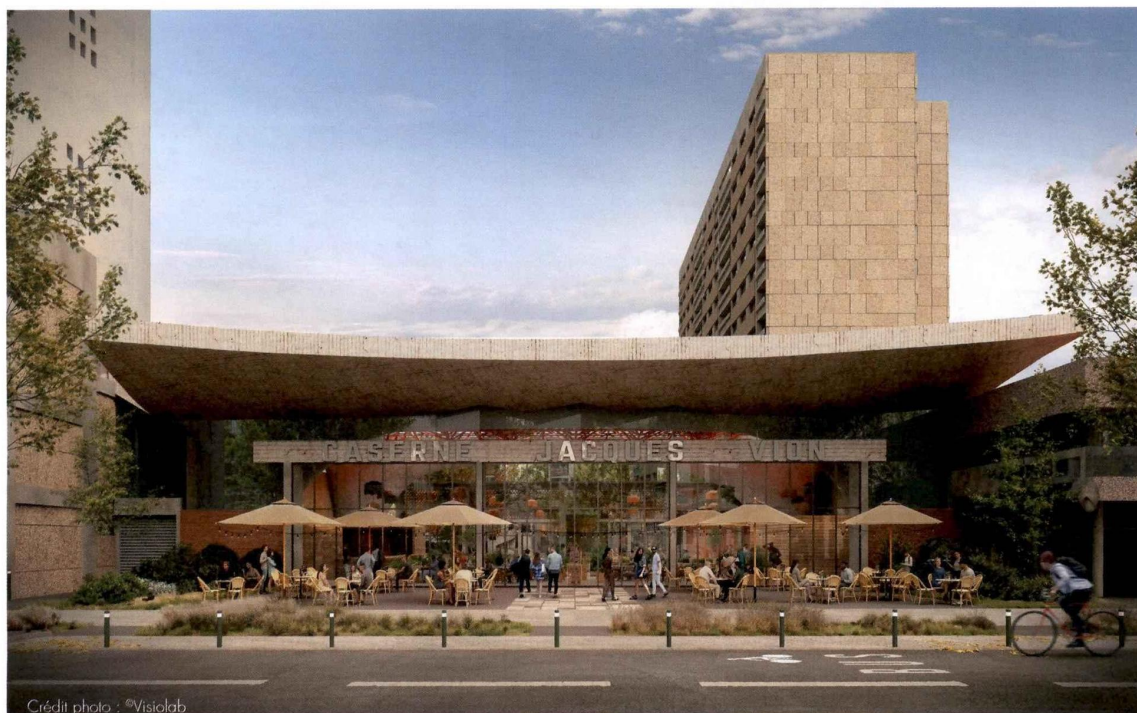
Le programme comptera 171 logements dont 147 seront réhabilités dans les bâtiments qui logeaient historiquement les pompiers et 24 seront des logements neufs sur l'emprise de l'ancienne piscine. 35 % des logements seront destinés à de la location sociale. Cette part importante répond au cahier des charges de la col-

lectivité et il correspond au quota sur un bâtiment neuf avec le PLU actuel.

Les logements sociaux seront de deux types : des logements classiques avec l'intervention d'un bailleur social, CDC Habitat, et des logements conventionnés avec Anah pour lesquels les investisseurs particuliers prennent l'engagement de louer pendant un certain nombre d'années le logement avec des plafonds de loyer. Quant aux logements libres, ils peuvent être acquis soit par des investisseurs particuliers avec le dispositif Monuments Historiques soit par des acquéreurs pour leur résidence principale avec une modulation du dispositif.

"Grâce à sa localisation, en plein centre-ville, et à ses qualités patrimoniales et architecturales nous nous attendons à ce que ce projet séduise autant les investisseurs particuliers que les acquéreurs en résidence principale dans le cadre du dispositif Monuments Historiques" assure Anna Roche.

Enfin, des logements seront également disponibles en bail réel solidaire (BRS) à travers l'intervention d'OFS STON. Cet opérateur toulousain a été créé en 2022 et agréé par le Préfet de région Occitanie. Fin 2025, il proposait 257 logements en BRS avec un objectif de 1 000 logements sur un horizon de 10 ans sur le territoire toulousain.



Crédit photo : Visiolab