



cœur
remparts

Vivre au ♥ de **TOULOUSE**

Une adresse d'exception



Bouygues
Immobilier **B**
LA VIE COMMENCE ICI

rooJ by
GA

 **ÉCLISSE
PROMOTION**
PAR
PROCIVIS

Une nouvelle histoire s'écrit en plein ♥ de Toulouse

Au cœur de Toulouse subsistait jusqu'ici un paradoxe : un lieu connu de tous, profondément inscrit dans le paysage urbain, mais demeuré en retrait de la vie et de la ville.

Avec plus de 17 000 m² d'emprise dans le quartier Compans-Caffarelli, l'ancienne Cité administrative formait une enclave que l'on longeait sans pouvoir la traverser. Un espace central par sa géographie mais longtemps fermé aux usages du quotidien. Aujourd'hui, ce lieu change de nom et de vocation.

Il devient Cœur Remparts.

Cette transformation s'inscrit dans les traces laissées par près de mille ans d'histoire. Le vestige du rempart médiéval, préservé et mis en valeur, a inspiré le nom du projet.

Ici, les strates de l'histoire trouvent leur place : rien n'est figé, rien n'est effacé. Cet héritage nourrit désormais le renouveau du lieu.

Autour de ces repères, une nouvelle géographie se dessine.

Ce que l'on contournait pourra désormais être traversé. De nouveaux cheminements reconnecteront le site à Compans-Caffarelli et à l'hypercentre, tandis qu'un parc central de 4 500 m² offrira un nouvel espace de respiration, de promenade et de rencontre.

Pensé pour habiter, travailler et se retrouver, **Cœur Remparts** réunira logements, bureaux, services et espaces partagés au sein d'un quartier ouvert, vivant et profondément ancré dans son époque.

Une nouvelle manière de vivre le centre-ville s'y dessine : plus végétale, plus fluide, plus attentive aux différents rythmes du quotidien.

Cœur Remparts ne vient pas seulement créer une nouvelle adresse. Il rend à Toulouse une part d'elle-même et invite désormais chacun à la traverser, à s'y retrouver et à l'habiter.



FAÇONNÉ PAR PRÈS DE MILLE ANS D'HISTOIRE,
**CŒUR REMPARTS OUVRE UN NOUVEAU CHAPITRE DE
LA VILLE DE TOULOUSE ET OFFRE LE RARE PRIVILÈGE
DE POUVOIR L'HABITER.**

SOMMAIRE

Toulouse, toujours un temps d'avance	04	12	Habiter Coeur Remparts
Vivre la ville au quotidien	05	14	Un confort à la hauteur de l'adresse
À Compans-Caffarelli, tout est déjà là	06	16	Vivre la ville à ciel ouvert
Cœur Remparts, un projet à l'échelle	08	18	Un engagement sans faille
Une architecture qui prolonge l'identité toulousaine	10	19	Trois regards, une vision commune



TOULOUSE

Toujours un temps d'avance

DEPUIS PLUS
DE DEUX MILLE ANS,
TOULOUSE CULTIVE
UN ART SINGULIER :
ACCUEILLIR CHAQUE
ÉPOQUE SANS
JAMAIS RENONCER À
SON IDENTITÉ.

Une ville façonnée par les siècles

Des premiers vestiges de la cité antique aux hôtels particuliers de l'âge d'or du pastel, des clochers romans aux façades de brique qui se parent de lumière au fil du jour, Toulouse porte son histoire dans son architecture.

Chaque rue, chaque place et chaque monument révèle un nouvel écho de ce récit millénaire.

Un patrimoine remarquable et précieusement conservé, qui ne transforme pas la ville en musée, mais lui offre un décor vivant, habité et profondément contemporain.

L'audace comme héritage

Car Toulouse a toujours regardé plus loin. Berceau de l'Aéropostale, capitale européenne de l'aéronautique et du spatial, terre de recherche, de création et d'innovation, elle puise dans son histoire l'élan nécessaire pour imaginer l'avenir.

La ville se développe, accueille de nouveaux usages et redonne une place croissante à la nature sans jamais diluer ce qui la rend immédiatement reconnaissable.

À Toulouse, la modernité ne remplace pas l'héritage : elle le prolonge.

Vivre la ville au quotidien

Vivre au cœur de Toulouse, c'est voir la ville s'inscrire naturellement dans chaque moment du quotidien. Les marchés, les commerces, les terrasses et les lieux de culture côtoient un patrimoine exceptionnel, sans jamais le figer.

Tout semble proche, accessible, familier : une place où se retrouver, les quais pour prendre l'air, une rue animée où prolonger la journée.

Toulouse conjugue ainsi l'intensité d'une grande métropole avec une douceur de vivre restée profondément méridionale.

+ DE 2 000
ans d'histoire

4^E VILLE
de France en 2025
en nombre d'habitants

1^{ERE} VILLE
ÉTUDIANTE
de France en 2025

10 000 HA
d'espaces verts

Sources : univ-toulouse.fr, insee.fr,
metropole.toulouse.fr, meteofrance.com

LE CAPITOLE

Bien plus qu'un monument, le Capitole incarne depuis des siècles la vie publique et culturelle toulousaine. Derrière sa façade emblématique se côtoient l'Hôtel de Ville, le Théâtre du Capitole et les salles d'apparat qui racontent l'histoire de la cité. Sur la place, terrasses, commerces et rendez-vous du quotidien en font un lieu toujours animé, aussi familier que majestueux.



LES QUAIS DE LA GARONNE

De la Daurade à Saint-Pierre, les quais offrent à Toulouse l'un de ses plus beaux horizons. On s'y promène, on s'y retrouve et

l'on y observe les façades de brique changer de couleur avec la lumière. À mesure que le jour décline, la Garonne révèle une ville plus douce, ouverte et contemplative, dont le fleuve rythme depuis toujours l'histoire et la vie.



LE MARCHÉ VICTOR-HUGO

Institution toulousaine depuis la fin du XIX^{ème} siècle, le marché Victor-Hugo célèbre chaque matin les produits et les saveurs du Sud-Ouest. Autour de ses étals comme aux tables installées à l'étage, habitants, chefs et producteurs entretiennent une certaine idée de la convivialité : généreuse, spontanée et profondément ancrée dans la culture locale.



Un quartier où tout est à proximité

À la fois quartier d'affaires, pôle universitaire et lieu de vie, Compans-Caffarelli cultive un équilibre singulier entre effervescence et douceur du quotidien.

Son centre commercial et ses nombreux services facilitent la vie de tous les jours.

Autour du Palais des Sports et du jardin japonais, loisirs, promenades et parenthèses de nature donnent au quartier un rythme aussi vivant qu'agréable.

Connecté à tous les horizons

Au pied de la résidence, la ligne B du métro et un réseau particulièrement dense de bus ouvrent Toulouse dans toutes les directions. La gare Matabiau, l'aéroport et les grands pôles de la métropole se rejoignent avec une rare facilité.

À cette desserte remarquable s'ajoute le plaisir de parcourir la ville autrement. À pied ou à vélo, les itinéraires suivent les grands boulevards, gagnent le centre historique ou rejoignent la Garonne, le canal de Brienne et le canal du Midi. Ici, se déplacer devient une manière naturelle de vivre pleinement Toulouse.

SE DÉPLACER SANS VOITURE



MÉTRO

Ligne B
Station Compans-Caffarelli



BUS

L1, L14, L45



VOIES CYCLABLES

Un réseau aménagé vers le centre historique, les quais et le canal



VÉLÔTOULOUSE

Plus de 7 stations accessibles en moins de 5 minutes à pied



S'ÉVADER PLUS LOIN*...

AÉROPORT TOULOUSE-BLAGNAC

À environ 15 minutes par la navette directe



GARE MATABIAU

À environ 15 minutes en bus ou en métro



PÉRIPHÉRIQUE

À environ 8 minutes en voiture par l'accès Ponts-Jumeaux



UN QUARTIER OÙ L'EFFERVESCENCE DU CENTRE CÔTOIE LA SÉRÉNITÉ DES JARDINS, ET OÙ L'ESSENTIEL SE REJOINT À PIED*.

COMMERCE ET QUOTIDIEN

1 min | Centre commercial Reflets Compans
3 min | Bars et cafés
5 min | Pharmacies
5 min | Commerces de proximité, restaurants

NATURE ET PROMENADES

4 min | Jardin Compans-Caffarelli
7 min | Jardin japonais Pierre-Baudis
10 min | Canal de Brienne
12 min | Quais de la Garonne

SPORT ET LOISIRS

2 min | Salles de sport
7 min | Palais des sports

PATRIMOINE ET VIE TOULOUSAIN

7 min | Basilique Saint-Sernin
11 min | Place Saint-Pierre
10 min | Place du Capitole
13 min | Couvent des Jacobins

ENSEIGNEMENT

2 min | Université Toulouse Capitole
7 min | TBS Education
9 min | Toulouse School of Economics
8 min | Lycées Saint-Sernin et Ozenne
10 min | Collèges, écoles

CULTURE ET SORTIES

6 min | Musée Saint-Raymond
11 min | Cinéma ABC
20 min | Cinéma Pathé Wilson
17 min | Théâtre du Capitole
10 min | Bibliothèque d'étude et du Patrimoine

MARCHÉS ET ART DE VIVRE

16 min | Marché Victor-Hugo
12 min | Rue Alsace Lorraine
19 min | Place Wilson



Un projet à l'échelle de la ville

Par son emplacement exceptionnel et la diversité de ses usages, Cœur Remparts dépasse largement le cadre d'une nouvelle résidence.

Quatre bâtiments de logements et une transformation de bureaux en logements étudiants s'inscrivent dans une même composition, structurée par le paysage, les cheminements et le Jardin des Remparts. Ensemble, ils forment une nouvelle pièce de ville, vivante au fil des heures et des usages.

Longtemps inaccessible, le site se dévoile et retrouve sa place dans le tissu urbain. De nouvelles ouvertures prolongent les rues, favorisent les circulations entre Compans-Caffarelli et le centre historique et créent des liens jusqu'alors inexistant.

Cœur Remparts enrichit ainsi le quartier d'un lieu habité, actif et traversé, pleinement ouvert sur Toulouse.



4 bâtiments résidentiels



1 bâtiment tertiaire



623 M² de socles actifs



1 parc paysager de 4 500m² en coeur d'îlot



LES JARDINS DE COMPANS-CAFFARELLI

À proximité immédiate, pelouses, allées ombragées et plans d'eau composent un vaste écrin de verdure apprécié des familles comme des promeneurs. En son cœur, le Jardin japonais Pierre-Baudis offre une parenthèse plus intime autour de son pavillon de thé, de son pont rouge et de son bassin, dans un décor inspiré des jardins de Kyoto.



LE SAVOIR AU CŒUR DE L'HISTOIRE

TBS Education, Toulouse School of Economics et l'Université Toulouse Capitole forment l'un des grands pôles universitaires de la ville. L'ancienne Manufacture des Tabacs, édifice du XIXe siècle partiellement inscrit aux Monuments historiques, accueille aujourd'hui étudiants et chercheurs, tandis que les arcades du cloître de l'Arsenal côtoient jardins et vestiges du rempart médiéval.



LA PLACE SAINT-PIERRE

À l'heure où le soleil descend sur la Garonne, la place Saint-Pierre devient l'un des plus beaux rendez-vous de Toulouse. Les terrasses s'animent face au fleuve, tandis que les quais offrent une vue privilégiée sur le dôme de La Grave et les lumières de la rive gauche. ant vibrer le quartier au rythme de ses tribunes.



Si l'architecture comprend le milieu qu'elle transforme, si les matériaux et les dispositifs esthétiques mis en scène sont fondés sur la connaissance et la culture du lieu, alors elle contribue à son attachement. Ainsi, elle répond à un besoin humain d'appartenance et d'enracinement.

Denis Valode . Architecte



Une architecture qui prolonge l'identité toulousaine



**UNE PALETTE
SOBRE ET
COHÉRENTE, À
LA FOIS ANCRÉE
DANS L'HISTOIRE
ET RÉSOLUMENT
CONTEMPORAINE**



L'architecture de Cœur Remparts ne cherche ni à reproduire le passé ni à s'en affranchir.

Elle fait dialoguer le rempart médiéval et les éléments conservés de l'ancienne Cité administrative avec une écriture contemporaine inspirée des grandes constantes toulousaines.

La tour emblématique est réhabilitée et deux façades de la rue Lascrosses sont préservées, perpétuant ainsi des repères familiers dans le paysage.

PRÈS DE 1 000 ANS D'HISTOIRE INSCRITS DANS LE PAYSAGE

Bien avant l'Arsenal militaire puis la Cité administrative, le site occupait déjà une position stratégique aux portes de Toulouse.

Dès le Moyen Âge, les fortifications du bourg Saint-Sernin protégeaient la partie nord de la ville. La muraille de brique visible aujourd'hui trouve principalement son origine dans une vaste campagne de reconstruction engagée à la fin du XVe siècle. Huit tours furent alors édifiées le long de l'enceinte ; cinq sont encore conservées. Après la Révolution, le site accueille une partie de l'Arsenal avant de devenir, à partir des années 1960, la Cité administrative.

Mais le rempart demeure. Sur près de 530 mètres, il longe encore le boulevard Armand-Duportal et constitue le vestige le plus ancien de cette succession d'usages. Partiellement inscrit au titre des Monuments historiques depuis 1997, il a inspiré le nom de Cœur Remparts.



1375	1496	FIN DU 19 ^E	1789	1960	AUJOURD'HUI
LE REMPART EST ÉRIGÉ EN TERRE CRUE	LE REMPART EST RECONSTRUIT EN BRIQUES, AVEC SES TOURS	AMÉNAGEMENT D'UNE ALLÉE OMBRAGÉE ET VÉGÉTALISÉE	NAISSANCE DU QUARTIER MILITAIRE	NAISSANCE DU QUARTIER	NOUVEAU COEUR DE VIE

Habiter Cœur Remparts

Aux abords du boulevard Lascrosses, Cœur Remparts offre un équilibre rare entre l'animation du centre-ville et la sérénité d'un environnement végétalisé.

Ses quatre bâtiments aux hauteurs variées s'organisent autour d'un cœur d'îlot paysager réservé aux résidents, depuis lequel s'effectuent les accès aux halls. À l'écart de la rue, cet écrin végétal accompagne les cheminements et préserve notamment l'intimité des logements en rez-de-chaussée.

En lisière de la résidence, le Jardin des Remparts compose un second paysage, ouvert au public uniquement en journée. Le site permet ainsi à la ville de le traverser tout en préservant le caractère intime et sécurisé des espaces résidentiels.

**238
LOGEMENTS**

Le Jardin des Remparts,
parc urbain de
4 500 M²

ASCENSEURS
desservant tous les étages

HALLS D'ENTRÉE
sécurisés avec contrôle d'accès

**161 PLACES
DE PARKING**
en sous-sol dont
17 places PMR

**396 PLACES
POUR LES VÉLOS**
réparties dans des
locaux sécurisés

LE JARDIN DES REMPARTS : UNE RESPIRATION DANS LA VILLE

En lisière de la résidence, le **Jardin des Remparts** déploie 4 500 m² de nature au cœur de la ville. Conçu comme un paysage à part entière, il déroule ses cheminements entre une végétation généreuse et des espaces propices à la promenade, aux rencontres ou à quelques instants de calme.*

Au fil des saisons, feuillages, floraisons et parfums renouvellent sans cesse le visage du jardin. Sous une canopée dispensant ombre et fraîcheur, des lieux plus intimes invitent à ralentir et à goûter la sérénité d'un environnement préservé de l'effervescence urbaine.



**UNE NOUVELLE
MANIÈRE D'HABITER
LE CENTRE-VILLE,
ENTRE PROXIMITÉ,
CALME ET NATURE.**





▮ **UNE LUMIÈRE GÉNÉREUSE, DES VOLUMES QUI S'ÉLÈVENT, DES PERSPECTIVES QUI SE PROLONGENT VERS LA VILLE... DANS LES 5 PIÈCES DUPLEX, L'ESPACE INTÉRIEUR ACQUIERT UNE DIMENSION RÉSOLUMENT EXCEPTIONNELLE.**

Une nouvelle génération d'intérieurs

Du studio au 5 pièces duplex, les appartements de Cœur Remparts ont été pensés pour conjuguer qualité des volumes, lumière naturelle et confort au quotidien.

Faciles à aménager, ils s'ouvrent généreusement à la lumière et profitent d'orientations favorisant l'ensoleillement. Cœur Remparts fait également la part belle aux appartements familiaux, devenus particulièrement rares au cœur de Toulouse.



DU STUDIO AU 5 PIÈCES DUPLEX



APPARTEMENTS TRAVERSANTS OU BI-ORIENTÉS



GÉNÉREUSES SURFACES INTÉRIEURES

Bien pensés, jusque dans les détails

CONFORT ET ÉQUIPEMENTS

- Cuisine équipée dans les studios, 2 et 3 pièces.
- Volets roulants électriques dans tout le logement*
- Chauffage et eau chaude assurés par une pompe à chaleur collective

SALLES DE BAINS *selon les logements*

- Baignoire en acier émaillé
- Receveur de douche blanc extra-plat

FINITIONS INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

- Peinture lisse sur les murs et les plafonds
- Revêtement de sol LVT dans toutes les pièces*
- Terrasses habillées de lames de bois*

Tout en haut, la vie prend une autre dimension

Les 4 et 5 pièces duplex du dernier niveau cultivent un art de vivre plus exclusif. Leur hauteur sous plafond de 2,60 m amplifie les volumes, tandis que des prestations supérieures en affirment le caractère.

- Cuisine à aménager selon les envies
- Carrelage dans les pièces de vie et parquet dans les chambres
- Volets roulants électriques à commande centralisée
- WC suspendus
- Chauffage, climatisation et eau chaude sanitaire assurés par une pompe à chaleur individuelle



▮ **DES VUES EXCEPTIONNELLES SUR
LE COEUR HISTORIQUE DE TOULOUSE**

▮ **À CHACUN*
SON ESPACE
EXTÉRIEUR :
LOGGIAS,
TERRASSES
OU BALCONS**

Vivre la ville à ciel ouvert

Ici, la vie intérieure se prolonge naturellement au grand air. Loggias, terrasses ou balcons privés deviennent de véritables pièces à vivre, pensées pour profiter de la lumière et des beaux jours dans l'intimité de chez soi.

Généreux et enveloppants, ces espaces ménagent une transition délicate entre le calme du foyer et l'effervescence toute proche de la ville. Une respiration à ciel ouvert pour prendre le temps, recevoir ou simplement contempler Toulouse.

Toulouse vue d'en haut

Depuis les étages les plus élevés, la ville se révèle sous un autre jour. Au-dessus des toits de terre cuite se détachent les silhouettes de la basilique Saint-Sernin et du couvent des Jacobins, deux repères emblématiques du paysage toulousain.

Un spectacle vivant, façonné par les siècles et renouvelé à chaque heure, qui donne à cette adresse une dimension véritablement exceptionnelle.

SAINT SERNIN



Reconnaissable à son clocher octogonal, la basilique Saint-Sernin est l'un des grands joyaux romans de Toulouse. Elle porte le nom de Saturnin — devenu Sernin au fil du temps — qui aurait été traîné à travers la ville par un taureau au IIIe siècle.

Une histoire restée inscrite dans la géographie toulousaine : la rue du Taur, qui relie aujourd'hui le Capitole à la basilique, lui doit son nom.

LES JACOBIENS



Chef-d'œuvre du gothique méridional, le couvent des Jacobins est célèbre pour son « palmier » : une colonne unique d'où jaillissent vingt-deux nervures de pierre.

Son histoire réserve une autre surprise : transformé en caserne et en écurie au XIXe siècle, le monument abrita même la Joconde et plusieurs trésors du Louvre durant la Première Guerre mondiale.

Un engagement sans faille

ICI, LA NATURE N'ACCOMPAGNE PAS L'ARCHITECTURE : ELLE EN DESSINE LA COMPOSITION.

Au service de la qualité de vie, de la performance et du vivant

Dans un contexte de transformation climatique profonde, **Cœur Remparts** fait du paysage une composante fondatrice de son architecture. Le projet s'appuie sur ce qui était déjà là ; un jardin, des arbres matures et des bâtiments porteurs de mémoire, pour inventer un environnement plus végétal, plus résilient et plus attentif au vivant.

Réhabilitation de l'existant, production d'énergie renouvelable et développement de la biodiversité traduisent une même ambition : transformer la ville en préservant ses ressources.



50%
de pleine terre maintenue



30% des toitures hautes pour la production d'énergie renouvelable



250
nouveaux arbres plantés et 12 arbres existants conservés



486 M²
de panneaux photovoltaïques

Trois regards, une vision commune

Transformer un site de cette ampleur, en plein cœur de Toulouse, suppose de conjuguer de nombreux enjeux : préserver l'existant, créer de nouveaux usages, construire et réhabiliter, tout en imaginant un quartier cohérent et durable.

Bouygues Immobilier, Éclisse Promotion et ROOJ by GA ont choisi de réunir leurs savoir-faire pour porter ensemble cette transformation. L'expérience des grands projets urbains de Bouygues Immobilier, l'ancrage toulousain et la connaissance du territoire d'Éclisse Promotion, et l'expertise de ROOJ by GA en matière de construction innovante et bas carbone permettent d'aborder le projet dans toutes ses dimensions, autour d'une même vision de la ville.

Réunis par une même exigence, les trois partenaires portent une ambition à la mesure du lieu : préserver ce qui fonde son identité et donner forme à son avenir.



