

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Nanterre,
Le 10 mars 2026

VINCI Immobilier lance les travaux de Tersud, programme emblématique de reconversion de bureaux en logements à Toulouse (31)

- Programme mixte d'environ 13 000 m²
- Opération exemplaire de transformation de bureaux en logements
- Approche environnementale ambitieuse



©Tersud - Atelier des Chimères

VINCI Immobilier a lancé les travaux du projet Tersud, une opération emblématique de reconversion urbaine située à proximité de l'échangeur de Toulouse Montaudran. Longtemps perçu comme l'une des principales friches du secteur, l'ancien immeuble de bureaux inoccupé depuis 2018 et progressivement dégradé entame aujourd'hui une nouvelle vie grâce à un ambitieux programme résidentiel.

Situé à l'entrée sud-est de Toulouse, au cœur du quartier Montaudran en pleine mutation, le projet s'inscrit dans la dynamique de transformation de ce secteur stratégique, à proximité immédiate d'un pôle d'innovation. VINCI Immobilier concrétise la transformation de ce bâtiment en un programme mixte de logements vendus à Promologis et In'Li Sud-Ouest, filiales d'Action Logement Immobilier.

Une opération stratégique au cœur d'un bassin d'emplois dynamique

Implanté au sein d'un pôle économique majeur, le projet Tersud d'environ 13 000 m² sur 6 niveaux répond à un besoin fort en logements accessibles pour les jeunes actifs et les salariés du territoire. Porté par deux acteurs majeurs du logement social et intermédiaire dans le Grand Sud-Ouest, le programme comprendra 232 logements dont :

- 127 logements dédiés aux jeunes actifs et aux salariés en mobilité, principalement des studios et T2 meublés, ainsi qu'une dizaine de T3 proposés par In'li Sud-Ouest ;
- 105 logements locatifs sociaux, intermédiaires et en accession à la propriété, proposés par Promologis favorisant la mixité des publics (familles, jeunes ménages, revenus modestes) ;
- 700 m² de bureaux ;
- 900 m² d'espaces de services et de vie partagée (laverie, locaux vélos sécurisés) ;
- 1 250 m² environ de terrasses privatives et loggias, dont un rooftop paysager d'environ 100 m² ;
- 278 places de stationnement.

Les logements en accession à la propriété sont proposés en Prêt Social Location Accession, avec des prix maîtrisés et attractifs, permettant d'élargir l'accès au logement dans un marché toulousain particulièrement dynamique. Pensé pour répondre aux nouveaux modes d'habiter, le projet intègre des espaces mutualisés favorisant le lien social, la convivialité et l'usage partagé des équipements. Cette approche s'inscrit dans une logique proche du coliving, adaptée aux attentes des jeunes actifs en matière de flexibilité, de services et de qualité de vie.

Réversibilité et valorisation du patrimoine bâti : une opération bas carbone

Le projet Tersud illustre pleinement l'expertise de VINCI Immobilier en matière de transformation de l'existant et de recyclage urbain. En requalifiant une friche tertiaire vacante depuis plusieurs années, l'opération s'inscrit dans la stratégie de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette (ZAN) portée par VINCI Immobilier.

La reconversion de cet immeuble de bureaux en programme résidentiel a nécessité un important travail administratif, réglementaire et technique, notamment pour adapter un bâtiment conçu pour un usage tertiaire aux standards actuels du logement. Cette transformation complexe, tant sur le plan architectural que constructif, constitue un exemple abouti de réhabilitation lourde en milieu urbain.

L'opération prévoit la conservation de la structure porteuse en béton, poteaux, poutres et planchers, permettant d'éviter une démolition complète. Ce choix structurel génère un double bénéfice environnemental : réduction significative des déchets de chantier et économie substantielle de matériaux neufs liés à la reconstruction contribuant à une empreinte carbone fortement limitée.

L'élargissement maîtrisé de l'enveloppe du bâtiment permet d'optimiser la surface habitable tout en améliorant la performance thermique et le confort d'usage des logements. Le futur ensemble respectera les exigences de la RE2020 seuil 2025. Par ailleurs, des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture afin de produire une énergie renouvelable destinée à la consommation propre du bâtiment.

Enfin, la configuration originelle en forme de H constitue un atout majeur : elle offre une grande flexibilité architecturale, permet la création d'accès distincts pour les différentes résidences et favorise la luminosité naturelle des logements. La majorité d'entre eux bénéficieront d'espaces extérieurs privatifs (terrasses ou loggias).

Une nouvelle identité paysagère pour l'entrée de ville

Au-delà de la reconversion immobilière, le projet participe à la requalification paysagère de l'entrée de Toulouse Montaudran. Les abords du site feront l'objet d'une végétalisation ambitieuse, avec la plantation d'une micro-forêt urbaine et la création d'espaces verts favorisant la biodiversité locale. Cette approche environnementale ambitieuse contribue à améliorer le cadre de vie des résidents tout en redonnant une image qualitative à ce secteur stratégique.

« Avec le lancement des travaux en janvier 2026 et une livraison prévisionnelle en 2028, le projet Tersud marque une étape clé dans la transformation d'une friche urbaine emblématique en un

ensemble résidentiel durable, mixte et attractif. À travers cette opération, VINCI Immobilier confirme sa capacité à transformer des sites complexes en projets à forte valeur ajoutée urbaine, sociale et environnementale, au service des territoires », ajoute Anna Roche, directrice territoriale.

FICHE TECHNIQUE DU PROGRAMME :

- **Promoteur :** VINCI Immobilier
- **Architecte :** Taillandier Architectes Associés
- **Bailleurs :** Promologis et In'Li Sud-Ouest
- **Adresse :** 5 avenue Marcel Dassault 31500 Toulouse
- **Programme :**
 - 232 logements vendus en bloc (127 logements pour jeunes actifs et 105 logements locatifs sociaux, intermédiaires et en accession à la propriété)
 - 700 m² de bureaux
 - 900 m² d'espaces partagés
 - Environ 1 250 m² de terrasses
 - 278 places de stationnement
- **Certification visée :** RE2020 seuil 2025
- **Démarrage des travaux :** Janvier 2026
- **Livraison prévisionnelle :** 2^{ème} trimestre 2028

À propos de VINCI Immobilier

Filiale du groupe VINCI, VINCI Immobilier est un ensemblier de l'immobilier exerçant trois activités complémentaires : la promotion, l'exploitation de résidences gérées (séniors OVELIA, étudiants STUDENT FACTORY et coliving BIKUBE) et les services immobiliers. Présent sur tout le territoire national, VINCI Immobilier est un acteur majeur de la promotion en immobilier résidentiel et en immobilier d'entreprise qui s'adresse aux particuliers et aux institutionnels. Grâce à son offre multi-produits et son expertise dans la réalisation de grands projets complexes, VINCI Immobilier accompagne également les collectivités locales dans leurs opérations d'aménagement et participe au développement, à la conception et à la transformation des zones urbaines. En tant que promoteur ensemblier, partenaire, créatif et citoyen, VINCI Immobilier s'engage à atteindre le ZAN avant 2030 et à réaliser 50 % de son chiffre d'affaires en 2030 en recyclage urbain. Fin connaisseur des singularités territoriales et des nouvelles attentes de ses parties prenantes, VINCI Immobilier réinvente son approche pour dessiner une ville plus inclusive, plus attractive et plus responsable.

www.vinci-immobilier.com

In'li sud-ouest, filiale de logement intermédiaire du Groupe ACTION LOGEMENT

Le groupe, qui compte plus de 6 000 logements locatifs sur les régions d'Occitanie et de Nouvelle-Aquitaine, se mobilise pour offrir aux salariés mais également aux employeurs privés, des Résidences à Vocation d'Emploi (RVE), solutions d'hébergement clef en main dans lesquelles le lien du séjour est étroitement lié à l'emploi.

Le projet de TERSUD s'adresse tout particulièrement aux jeunes actifs et aux salariés en mobilité qui disposeront de logements meublés et équipés, avec des espaces communs qualitatifs, et ce à tarif maîtrisé. Cette RVE est une déclinaison du concept en zone urbaine, complétant les projets de RVE développés en zone littorale et en zone montagne à destination des saisonniers, pour les jeunes actifs du secteur aéronautique dans l'agglomération toulousaine, pour les salariés en mobilité à Montpellier.

À propos du Groupe Promologis

Filiale d'Action Logement Immobilier, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, le Groupe Promologis, fort de 550 collaborateurs, gère un patrimoine de 42 000 logements, soit 13 % du parc social régional.

Le Groupe associe 4 entités en Occitanie :

- Promologis, première Entreprise Sociale pour l'Habitat de la Région (près de 32 000 logements locatifs)
- IzySyndic (18 000 lots de copropriété)
- La Cité Jardins, Entreprise Sociale pour l'Habitat spécialiste du logement spécifique et inclusif (8 500 logements locatifs)
- et Maisons Claires (1 000 logements locatifs), Société Coopérative d'Intérêt Collectif.

Le Groupe Promologis est animé par des valeurs fortes, qui s'incarnent au quotidien dans une volonté d'innover en matière de responsabilité sociétale et environnementale, en faveur de l'emploi, de la biodiversité et de l'inclusion.

Sa vocation est de faciliter l'accès au logement pour tous les ménages que le marché libre ne peut accueillir de manière satisfaisante. Ouvriers, employés, étudiants et jeunes actifs, cadres moyens, seniors... le Groupe loge aujourd'hui plus de 90 000 personnes au sein de son parc locatif situé au cœur de 300 communes.

www.promologis.fr - [Découvrez le Groupe Promologis en vidéo](#)

CONTACT

VINCI Immobilier - Caroline Maurey – 06 69 95 06 88 - caroline.maurey@vinci-immobilier.com