

# « Le Parc Habité », dernière tranche de La Cartoucherie, Toulouse (31)

#RégénérationUrbaine #ConstructionHorsSite #MixitéDesUsages

La Cartoucherie : à Toulouse, Nexity réalise la dernière tranche d'un écoquartier sur une ancienne friche industrielle, avec « Le Parc Habité ». 200 logements, construction hors-site et programmation mixte : un projet qui marque l'aboutissement de la transformation du site.

## Contexte et ambition du projet

Transformer une friche industrielle en écoquartier et accompagner le développement de la métropole toulousaine.

Avec « Le Parc Habité », Nexity **poursuit son intervention sur le quartier de la Cartoucherie**, une ancienne friche industrielle de 33 hectares, historiquement occupée par une fabrique de munitions. Le projet s'inscrit dans une opération d'envergure portée par la métropole, visant à transformer ce site en un **écoquartier mixte et ouvert sur la ville**.

Sélectionnée pour la réalisation de la dernière tranche de l'opération aux côtés de partenaires, Nexity contribue à l'aboutissement de ce projet urbain, en proposant une programmation adaptée aux besoins du territoire et aux enjeux contemporains d'aménagement.

## Programmation

Une mixité d'usages pensée pour proposer une offre résidentielle diversifiée et accessible.

Le projet de l'îlot 4.3 se compose d'un ensemble de **200 logements répartis sur 4 bâtiments** :

- ▶ 10 % de logements en accession libre,
- ▶ 40 % en Build-to-rent,
- ▶ 36 % en logements locatifs intermédiaires (LLI),
- ▶ 14 % de logements sociaux portés par Promologis.

Le programme intègre également une **résidence gérée avec services**, développée avec Urban Campus, afin de répondre aux nouveaux usages des habitants et proposer des solutions de logement adaptées. Cette programmation favorise la mixité sociale et l'attractivité du quartier.



## Démarche sociale et environnementale

Un projet qui combine performance environnementale et qualité du cadre de vie.

L'opération vise des **standards élevés en matière de performance environnementale**, en intégrant les seuils 2025 et 2028 de la RE2020. Elle accorde une **place importante aux espaces verts**, avec 500 arbres plantés et une végétalisation en pleine terre représentant 38 % de la surface du site.

La **conception bioclimatique** du projet contribue également à améliorer le confort de vie des futurs habitants, en s'appuyant sur une approche adaptée aux conditions climatiques locales. L'ensemble vise à proposer un cadre de vie durable et qualitatif à l'échelle du quartier.

## Architecture et modes constructifs

Une réalisation innovante fondée sur la construction hors-site à grande échelle.

Le projet repose sur un **mode constructif hors-site**, avec une production intégrale en usine, utilisant du bois et des matériaux sourcés localement. Cette approche permet de **réduire l'impact du chantier, d'optimiser les délais de construction et d'améliorer la qualité d'exécution**.

Mis en œuvre à l'échelle d'un quartier, ce mode constructif constitue une première pour un volume de logements de cette ampleur. L'architecture, conçue par Lambert Lenack avec Michel Desvigne Paysagiste, s'inscrit dans une démarche bioclimatique et paysagère, renforçant l'intégration du projet dans son environnement.

*«Avec "Le Parc Habité", nous poursuivons un engagement de long terme au sein de l'écoquartier de la Cartoucherie, avec une opération qui conjugue mixité résidentielle, exigence environnementale et innovation constructive. Ce projet illustre notre capacité à accompagner les grandes transformations urbaines en apportant des réponses concrètes aux besoins du territoire et aux nouveaux usages.»*

**Lise Sauvagnat** Directrice générale – Région Sud-Ouest

## Repères clés

- ▶ **Localisation** : Toulouse (31), quartier de la Cartoucherie
- ▶ **Programme** : 200 logements, résidence gérée, espaces paysagers
- ▶ **Architectes** : Lambert Lenack
- ▶ **Paysagiste** : Michel Desvigne
- ▶ **Partenaires** : Crédit Agricole Immobilier, GA Smart Building, Marignan, Premium Promotion
- ▶ **Livraison** : entre 2027 et 2030

