



IMPÉRIAL

◆ *Avenue de Lyon, Toulouse*



Bouygues Immobilier, filiale du groupe Bouygues, est un acteur de référence sur le marché français depuis plus de soixante ans. Nous intervenons à chaque maillon de la chaîne de valeur immobilière : de l'aménagement des territoires jusqu'à la gestion des lieux réalisés, en passant par notre cœur d'expertise, la promotion immobilière.

Nous imaginons des espaces conçus pour accueillir la vie sous toutes ses formes. À chaque échelle et pour chaque usager, nous cherchons à créer des lieux qui répondent aux besoins réels, avec une attention particulière portée à l'écoute des attentes de nos clients. Aux côtés des collectivités, nous contribuons à faire émerger des environnements favorables au bien-vivre et respectueux des dynamiques locales.

Nos projets visent un équilibre entre innovation et responsabilité : réduction de l'empreinte carbone, préservation de la biodiversité, intégration de matériaux biosourcés ou recyclables. Nous aspirons à concevoir des espaces ouverts, lumineux et naturels, où l'humain et le vivant trouvent pleinement leur place.



Filiale du groupe VINCI, VINCI Immobilier est un ensemble de l'immobilier avec trois activités complémentaires : la promotion, l'exploitation de résidences gérées (séniors OVELIA, étudiants STUDENT FACTORY et coliving BIKUBE) et les services.

Présent sur tout le territoire national, VINCI Immobilier est un acteur majeur de la promotion en immobilier résidentiel (logements et résidences gérées) et en immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, activités) qui s'adresse aux particuliers et aux institutionnels. Grâce à son offre multiproduits 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 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.

IMPÉRIAL

Une adresse riche d'histoire, prête à accueillir la vôtre

Né de la collaboration entre **deux acteurs majeurs de la promotion immobilière**, le projet Impérial marque le début d'une nouvelle ère tournée vers la **mixité des usages**. Ancré dans l'histoire de l'ancienne route impériale et héritier de Joseph Bonnefoy, fondateur du faubourg, il s'impose comme un symbole du renouveau du quartier.

En puisant dans cette mémoire faite de prestige et de rayonnement, et grâce à une architecture moderne et élégante, Impérial incarne l'audace de la ville de demain : **vivante, inclusive, durable et ouverte à tous**.

Aux portes du centre-ville de Toulouse, ce projet urbain d'envergure écrit l'avenir avec ambition et propose à chacun un **cadre de vie enrichi** par une **offre de services complète et accessible**.

Toulouse, ville ardente et avenante	p.4
Grand Matabiau quais d'Oc, quand nouveauté et centralité se rencontrent	p.6
Une vie au cœur de la ville et aux portes du monde	p.8
Un projet signature	p.10
Mémoire d'hier, promesse d'avenir	p.12
3 adresses, une même expression de l'excellence	p.14
Un écrin végétal inspiré du Canal du Midi	p.16
Des logements où l'élégance et le confort se vivent au quotidien	p.18
Contempler la ville à l'abri des regards	p.20
Impérial, un engagement sans faille	p.22





Toulouse

Toulouse, ville ardente et avenante

3^{ème} plus grande ville de France, Toulouse vibre sous l'impulsion d'un passé riche et d'une soif intense d'innovation et de progrès. Ville de célébration et de partage, elle s'illustre par le **patrimoine historique** qui imprègne son **architecture**, ses **espaces verts** où la nature s'exprime sans pudeur et son atmosphère **chaleureuse** et **conviviale**.

Ici, culture et loisirs s'entremêlent pour offrir un **cadre de vie inégalable**, stimulé par une effervescence économique rayonnante. Entre mer et montagne, Toulouse est une promesse tenue à tous ceux qui viennent y tenter leur chance.



3^{ème} ville
DE FRANCE EN 2025



2 181 h
DE SOLEIL PAR AN



10 000 ha
D'ESPACES VERTS



979 km
D'AMÉNAGEMENTS
CYCLABLES

Toulouse, ville innovante et savante

Berceau de l'**aéronautique**, Toulouse est aujourd'hui un acteur majeur de la **recherche scientifique** et **technologique** et ne cesse de faire parler d'elle !

La ville accueille de **nombreuses entreprises de renom** qui évoluent en synergie avec les **établissements d'enseignement** et de **recherche** dans ses **secteurs d'excellence**. Vivier de jeunes talents, la ville s'engage pleinement pour l'innovation et continue d'avancer vers **des lendemains plus durables**. Résolument tournée vers demain, **Toulouse s'impose comme une destination de choix**.



1^{ère} région pour
la création d'emplois



1^{ère} ville étudiante
de France en 2025



Capitale européenne
de l'aéronautique



+2,9 %/an de croissance
du PIB par habitant

Source : investintoulouse, campusfrance.org, eurostat 2016

Quand nouveauté et centralité se rencontrent

Initiative d'envergure, portée par Europolia - aménageur de Toulouse Métropole, le projet Grand Matabiau quais d'Oc s'inscrit dans une démarche de continuité et d'ouverture, promesse d'une renaissance urbaine qui va transformer en profondeur le quartier de la gare et ses alentours.



Réinventer le quotidien

Attentif à l'évolution des pratiques et des attentes sociétales, le projet **Grand Matabiau quais d'Oc** place la **qualité de vie** au cœur de ses préoccupations. Pensé en **concertation avec les habitants** et usagers, il vise à **créer une ville** pour tous, offrant une **grande mixité d'usage**.

Ouvrir la ville sur le monde

Futur pôle d'échanges multimodal, Grand Matabiau quais d'Oc répond aux **besoins croissants des usagers** en matière de **mobilité** à travers une **transformation urbaine** où transports en commun et mobilités douces se côtoient et se complètent. Le projet vient également **renforcer l'attractivité** de la ville à l'échelle européenne.

Un quartier qui pense à tout



3 000 logements



+ 230 000 m² de bureaux, services et commerces



3 équipements publics (crèche, groupe scolaire, gymnase)



3 nouvelles stations de métro



1 gare moderne et rénovée



1 vélostation de 1 000 places

Source : toulouse-grandmatabiau.fr



Hors emprise projet. Illustration non contractuelle, à la libre interprétation de l'architecte - © Güller Güller Architecture Urbanism



Accentuer la nature en ville

Projet urbain à l'empreinte carbone réduite, **Grand Matabiau quais d'Oc** place les **problématiques environnementales** au cœur de sa **transformation**.

Il s'inspire de son **environnement proche** pour créer un **quartier qui respire** et s'adapte aux **changements climatiques** constants. Ici, les espaces aménagés fleurissent dans le respect total des **continuités écologiques** et deviennent le théâtre de l'épanouissement d'une **nouvelle biodiversité**.

4 ha d'espaces verts

+ de 700 arbres plantés

Une vie au cœur de la ville et aux portes du monde



Partie intégrante du **quartier Faubourg Bonnefoy** et implanté à l'orée de **l'Avenue de Lyon**, axe emblématique du quartier Grand Matabiau quais d'Oc, Impérial s'élève, **joyau d'une urbanité nouvelle**, à proximité immédiate du centre-ville.

Ici, les **habitants** et **usagers** goûtent à la douceur d'une **mobilité facilitée** qui les porte vers tous les **lieux emblématiques de la ville** en moins de **15 minutes à pied**. En voiture, en transports en commun, à vélo ou à pied, la ville se parcourt avec fluidité, où que l'on souhaite aller.



- 300 m** Écoles et commerces de proximité
- 5 min** Métro « Marengo SNCF » (Ligne A) & future Ligne C du métro
- 5 min** Gare SNCF Matabiau
- 13 min** Métro « Jeanne d'Arc » (Ligne B)
- 17 min** Rue Alsace Lorraine



- 6 min** Basilique Saint-Sernin
- 8 min** Marché Victor Hugo & Place Wilson
- 9 min** Place du Capitole
- 10 min** Université Toulouse Capitole
- 10 min** Halle aux Grains
- 12 min** Jardin des Plantes, Jardin japonais



- 9 min** A620 & Périphérique (Sortie Ponts Jumeaux)
- 13 min** Balma-Gramont & A61
- 16 min** Halles de la Cartoucherie
- 18 min** Saint-Martin-du-Touch & Blagnac
- 19 min** Aéroport Toulouse-Blagnac

Source : Google Maps

IMPÉRIAL

Un projet signature

+ L'ÉQUIPE D'ARCHITECTES

Hardel Le Bihan Architectes
architectes coordinateurs
Atelier RITA
Atelier APA
Cros & Lerclercq Architectes
zPM Architecture

Le mot des architectes

Impérial va renouer avec son environnement urbain, architectural et paysager. Son nouvel ancrage s'inspire des éléments patrimoniaux qui l'entourent :

- L'âme du Canal résonne depuis le cœur d'îlot jusqu'aux toitures partagées en passant par les loggias des habitations : **arborés** et **généreusement végétalisés**, ces espaces offrent aux habitants des lieux de fraîcheur et de rencontres.
- L'architecture toulousaine **traditionnelle** est suggérée par l'utilisation de la brique qui façonne l'identité du quartier, en harmonie avec le paysage urbain du Canal du Midi, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.
- L'esprit positif des faubourgs est palpable dans la **diversité de programmes** qui conjuguent proximité, esprit festif et convivialité tout au long de la journée et de la semaine pour les riverains, les travailleurs et les voyageurs.

Mémoire d’hier, promesse d’avenir

Ensemble immobilier mixte, Impérial réinvente le vivre-ensemble dans un décor où la grandeur historique et la qualité d’usage s’entremêlent avec subtilité.

Imprégné du passé, le projet fait honneur à l’**architecture toulousaine traditionnelle** tout en révélant son potentiel dans une programmation adaptée aux **modes de vie** d’aujourd’hui.

De part et d’autre de l’avenue de Lyon, ces 5 bâtiments accueillent des logements neufs, des commerces, un hôtel et une résidence intergénérationnelle, créant un quartier à **échelle humaine**.

5

BÂTIMENTS

232

LOGEMENTS

dont 111 logements libres
et à prix maîtrisés



UNE RÉSIDENCE
INTERGÉNÉRATIONNELLE



UN HÔTEL ET
UN RESTAURANT



1 371 M²
DE COMMERCES
ET SERVICES

L'exemplarité environnementale

Cœur battant d’un **environnement en pleine mutation**, Impérial embrasse les ambitions environnementales de la métropole en proposant une **conception bioclimatique** et attentive à la biodiversité.

Projet durable, Impérial puise sa performance énergétique dans l’alliance de la **brique toulousaine traditionnelle** et du jeu d’orientation subtil des espaces extérieurs et intérieurs, pour garantir un **moindre impact sur l’environnement** tout en maximisant le confort des usagers.

+ de 150 000

BRIQUES ISSUES
DU RÉEMPLOI LOCAL

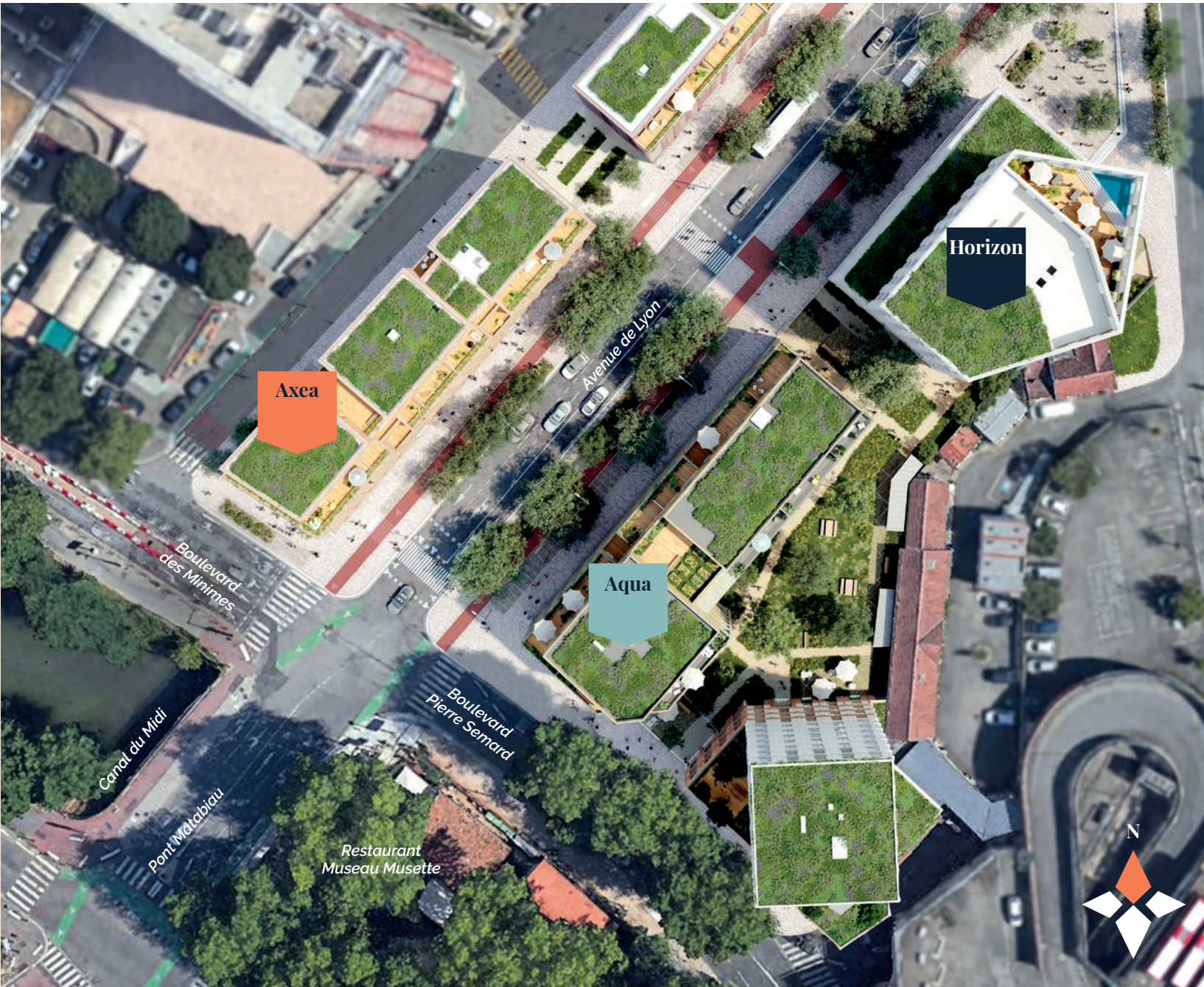
3 adresses,
une même expression
de l'excellence



Au cœur de l'ensemble immobilier Impérial, **3 bâtiments résidentiels** accueillent les futurs habitants et usagers dans un cadre unique incarnant l'exigence d'usage, la richesse architecturale et le dialogue avec le tissu urbain.

Proposant **111 logements** libres et à prix maîtrisés, ces résidences s'intègrent à l'angle du **Boulevard Pierre Semard** et de part et d'autre de **L'Avenue de Lyon**, tirant chacune parti de la singularité de leur emplacement pour répondre aux **attentes de tous**.

-  Résidences sécurisées avec **contrôle d'accès**
-  **Ascenseur** pour toutes les cages d'escaliers
-  **122 places** de parking en sous-sol
-  **212 places** de vélos



Axea R+6
38 LOGEMENTS
DU **T1 BIS** AU **T4**

Aqua R+6
50 LOGEMENTS
DU **T1 BIS** AU **T4**

Horizon R+10
23 LOGEMENTS
DU **T2** AU **T4**



Un écrin végétal inspiré du Canal du Midi

Inscrit dans la continuité des berges du **Canal du Midi**, Impérial déploie une **nature généreuse** en cœur de projet, véritable écho à l'ambition d'une **métropole plus verte et apaisée**.

Oasis urbaine généreuse, ses espaces verts invitent les habitants et usagers à venir respirer, se retrouver et se ressourcer. De la **pelouse fleurie en cœur d'îlot** aux **jardinières filantes**, en passant par la **terrasse partagée** et les **toitures végétalisées**, la nature compose un décor vivant qui relie les habitants à leur environnement et à eux-mêmes.

Écrin de verdure rare en centre-ville, Impérial répond aux ambitions de **renaturation urbaine** avec finesse et créativité, devenant un **lieu privilégié** pour les moments de **loisirs** et de **détente** en plein air.



625 m² de cœur d'îlot végétalisé



51 arbres plantés



1 680 m² de toitures végétalisées



Jardins & terrasses partagés



Placette Chabanon **aménagée**

Des logements où l'élégance et le confort se vivent au quotidien

Adaptées aux attentes d'aujourd'hui et de demain, les résidences d'Impérial proposent des **logements généreux** qui conjuguent, avec **finesse, élégance** et **fonctionnalité**.

Volume, lumière, adaptabilité : un **soin particulier** est porté à chaque détail afin de **construire des lieux de vie durables** où le confort d'usage devient une évidence.

S'émancipant des standards, les logements jouissent d'une **vaste hauteur sous plafond** qui vient renforcer le **sentiment d'espace** et **d'intimité** pour un quotidien apaisé. Garants d'une valorisation patrimoniale pérenne, ils représentent un **investissement stratégique**, porté par un **emplacement de choix** et une **conception durable**.

Des prestations raffinées et hautement qualitatives

CONFORT & ÉQUIPEMENTS

- Menuiseries Aluminium ou Aluminium Bois
- **Placard** dans tous les logements
- Revêtement de sol **stratifié qualitatif** dans les pièces principales
- Appartements **traversants ou bi-orientés** (à partir du 3 pièces)
- Espace extérieur de **6 à 45 m²**

SALLE D'EAU ET DE BAIN

- **Baignoire** ou receveur de douche avec pare-douche
- **Carrelage** dans les pièces humides

CUISINE

- **Kitchenette intégrée** pour les T1bis et les T2.*
- **Cuisine en option** à partir du T3*

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- Production de **chauffage** et d'**eau chaude collective** par le réseau de chaleur urbain

SÉCURITÉ OPTIMALE

- Serrure **3 points**
- **Accès sécurisés** aux halls par **Vigik**

*Hors prix maîtrisé. Non contractuel, voir notice descriptive.



DU T1 BIS
AU T4



MINIMUM 2M60 DE HAUTEUR
LIBRE SOUS PLAFOND



100 % DES LOGEMENTS
DISPOSENT D'UN ESPACE
EXTÉRIEUR



SEULEMENT 2 À 5
APPARTEMENTS PAR PALIER



APPARTEMENTS BI-ORIENTÉS
OU TRAVERSANTS
pour les 3 pièces et +



GÉNÉREUSES
SURFACES INTÉRIEURES

Contempler la ville

ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS :
TERRASSE, LOGGIA OU BALCON
de 6 à 45 m²

à l'abri des regards

Ici, chaque logement **se vit dedans comme dehors**. Véritables prolongements des espaces intérieurs, les extérieurs privatifs dévoilent des **vues panoramiques** sur le paysage toulousain.

Généreux et intimistes, ces **loggias, balcons et terrasses** agissent tel un trait d'union entre l'intimité du foyer et l'effervescence de la ville toute proche, favorisant la respiration et la contemplation à l'abri des regards.

Privège de celles et ceux qui ont fait le choix d'Impérial pour s'installer, ces espaces extérieurs sonnent comme un rendez-vous quotidien au cours duquel les résidents profitent d'une **fenêtre ouverte sur la ville**.



+ TERRASSE PARTAGÉE

CERTIFICATION BIEN-ÊTRE

Mieux vivre au quotidien

Qualité de l'air, performance acoustique, régulation thermique et luminosité naturelle : Impérial s'appuie sur des standards élevés en matière de confort intérieur pour garantir des logements économes, adaptables et ergonomiques qui répondent à l'évolution des modes de vie.

Certifiés NF Habitat HQE - Niveau Excellent, les logements répondent à des critères de qualité supérieure, contrôlés par un organisme indépendant selon un référentiel exigeant. Ils garantissent des bénéfices concrets au quotidien, en termes de qualité de vie, de maîtrise des dépenses, de sécurité et de confort. Cette certification traduit un engagement fort pour une qualité de conception, de construction et de service délivré à l'occupant.

CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Construire aujourd'hui, en pensant à demain

Porté par une forte ambition environnementale, le projet Impérial conjugue exigence architecturale et responsabilité écologique en se basant sur une approche bioclimatique rigoureuse et des dispositifs techniques performants. En accord avec la Réglementation Environnementale (RE) 2020, au seuil 2025, il garantit des logements respectueux de l'environnement, confortables et économiques.

En favorisant l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et la création d'espaces communs paysagers, le projet assure une empreinte carbone réduite, trait d'union avec la nature environnante. Il garantit la préservation des écosystèmes présents sur site à chaque étape de conception, un engagement récompensé par l'obtention du label Effinature.

Réemploi

DE BRIQUES ANCIENNES
pour limiter l'impact environnemental

Cœur d'îlot

VÉGÉTALISÉ





VINCI Immobilier Grand Ouest – SNC au capital de 10 000 € - RCS NANTERRE 830 856 266 – 2313 Bd de la Défense 92000 Nanterre. BOUYGUES IMMOBILIER SA au capital de 138.577.320 Euros - 562 091 546 RCS Nanterre - NAF 4110A - Siège social : 3 Boulevard Gallieni - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX. Carte professionnelle de transactions délivrée par la CCI de Paris Île-de-France sous le n° CPI 9201 2016 000 016 205 - Garantie professionnelle - CA CIB - Certifiée ISO 9001 - N° QUAL/1996/6465-11 TVA - Identification fiscale : FR72562091546 - Mandataire Non Exclusif en Opérations de Banque (MOBSP) n° ORIAS 13006299. Les caractéristiques qui y sont représentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier Grand Ouest, et Bouygues Immobilier, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire ou de la réalisation des travaux. Illustrations : KDSL. Architectes : Cros-Leclercq & APA, Hardel Le Bihan, 2PM A, Atelier RITA. Conception : DVN Communication. Septembre 2025.