



Garonne
développement

NOUS PENSONS L'HABITAT DE DEMAIN



2025

Rapport d'activité

Sommaire

**Présentation du GIE
Garonne Développement** _____ 3

Actualités _____ 5

01. Rencontres Entreprises :
renforcer la filière et préparer l'avenir 5

02. Adapter nos produits au changement
climatique : un référentiel technique en
mouvement 6

03. Un engagement structurant dans la
transformation du Grand Mirail 6

04. Évolution de l'organisation :
un pilotage renforcé au service de
la performance et de la satisfaction 7

Présentation des activités _____ 8

Synthèse de l'activité construction neuve ... 8

Synthèse de l'activité réhabilitation 9

Focus produits spécifiques 10

Activité pour le compte de tiers 11

Zoom sur des projets _____ 12

Résidence « Anèou de Tèrra » CDC Habitat 12

Résidence « Partition » Groupe des Chalets 13

Résidence « Les Bastides » Notre Maison 14

Résidence « Les Sylves » Le Toit de Gascogne 14

Résidence « Mercus 2 : Le Grand Tétrás » OPH09 15

Résidence « Jean Jaurès » OPH31 15

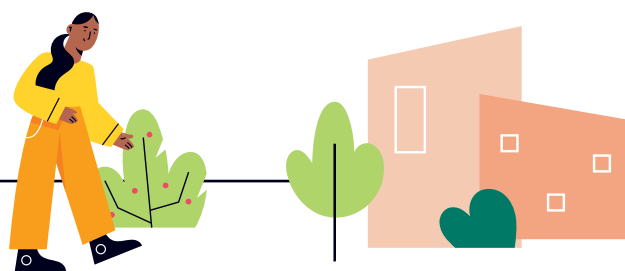
Effectifs & formation _____ 16

Chiffre d'affaires _____ 17

Membres du conseil d'administration _____ 18

L'équipe _____ 19

Perspectives _____ 20



9 acteurs du Logement à Loyer Modéré

en Occitanie



MEMBRES DE garonova

Présentation **DU** GIE Garonne Développement

Le GIE Garonne Développement, **1^{ER} OPÉRATEUR** de la construction issu de la mutualisation **DE 9 ACTEURS DU LOGEMENT À LOYER MODÉRÉ**



Visite Faubourg Malepère - Toulouse

LE GIE GARONNE DÉVELOPPEMENT : UNE ALLIANCE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Depuis plus de dix ans, le GIE Garonne Développement s'impose comme un acteur original et fédérateur dans le paysage régional de la construction et de la réhabilitation.

Né de la volonté de neuf acteurs du Logement à Loyer Modéré de mutualiser leurs compétences, il constitue aujourd'hui un outil unique en Occitanie, capable d'intervenir avec la même exigence sur la Métropole toulousaine, dans les villes moyennes ou au cœur des territoires ruraux de quatre départements (Ariège, Haute Garonne, Gers, Tarn et Garonne).

Un partenaire de confiance des collectivités

Depuis 2012, le GIE Garonne Développement accompagne les collectivités en leur apportant des solutions sur mesure, qu'il s'agisse d'aménagement, de construction de logements, de réhabilitation ou de transformation de bâtiments.

Sa force repose sur une méthode : **le faire ensemble**, en associant systématiquement les élus et les acteurs locaux à chaque étape du projet, dans une logique de proximité, de transparence et de confiance.

Plus de dix ans d'expertise au bénéfice du développement local

Au-delà de la production de logements, le GIE Garonne Développement intervient comme aménageur, en réalisant des équipements publics structurants : gendarmeries, crèches, locaux associatifs... Il contribue ainsi à un aménagement équilibré des territoires, en proposant des logements et des espaces adaptés aux besoins de leurs habitants. Son engagement en faveur de la transition environnementale est également au cœur de son action. Les innovations en matière de réhabilitation, la transformation de bureaux en logements ou la revitalisation de cœurs de villages permettent de répondre au défi climatique.

Grâce aux réhabilitations menées par les membres du GIE Garonne Développement, **87 000 tonnes de carbone** auront été évitées en 13 ans — l'équivalent de **400 millions de kilomètres parcourus en voiture, soit près de 10 000 fois la circonférence de la Terre.**

Un rôle d'« assembleur » pour une réponse globale

La force du GIE Garonne Développement réside dans la complémentarité de ses compétences. Il se positionne comme un véritable assembleur, capable de proposer aux collectivités une offre intégrée, cohérente et sur mesure : conception, montage, réalisation, innovation.

Cette approche globale renforce l'efficacité de ses interventions et fait du GIE Garonne Développement **un partenaire durable du développement territorial.**



Une force collective au service du logement et de l'emploi

En plus de dix ans, le GIE Garonne Développement est devenu l'un des premiers opérateurs de la construction du territoire, avec **plus de 10 000 logements construits** et **3 000 réhabilités** dans **plus de 100 communes.**

L'alliance élargie de nos neuf acteurs du Logement à Loyer Modéré constitue une force pour répondre à la fois au besoin de logements locatifs à Loyer Modéré, à l'accession à la propriété et aux enjeux majeurs de la réhabilitation du parc existant.

Dans un contexte de crise du logement, le GIE Garonne Développement maintient un niveau d'activité soutenu en construction et en réhabilitation. Il contribue ainsi à la **vitalité économique locale** et au **maintien de nombreux emplois**, notamment dans le secteur du bâtiment.



Jean-Michel Fabre

Président du GIE Garonne Développement

Résidence Les Jardins Boréals à Baziège

NOTRE MAISON

LE GIE GARONNE DÉVELOPPEMENT

EN QUELQUES CHIFFRES
DEPUIS SA CRÉATION



2012

date de création



+100

communes accompagnées



150 M€

investis chaque année



950

logements neufs livrés
chaque année



350

logements réhabilités
chaque année



Actualités



01



Résidence Jean Jaurès à Bouloc
OPH31

Rencontres Entreprises : renforcer la filière et préparer l'avenir

Le 1^{er} décembre 2025, le GIE Garonne Développement a organisé ses Rencontres Entreprises, un temps fort qui a réuni plus de 100 entreprises du bâtiment et partenaires institutionnels. Cette mobilisation exceptionnelle confirme la pertinence de notre **action collective** au service d'un **habitat abordable, durable et innovant sur l'ensemble du territoire**.

Dans un contexte de crise immobilière persistante, les 9 membres réaffirment leur volonté de **soutenir la filière** et de **maintenir un niveau élevé d'activité**.



En 2025,
28 appels d'offres
en construction neuve et
29 en réhabilitation
ont été lancés, représentant
plus de **1 200 logements**
et **locaux divers**.

Ces volumes témoignent d'une ambition partagée : accompagner les bailleurs et les collectivités face aux enjeux climatiques, tout en offrant une gamme de logements adaptée aux besoins des familles, des jeunes, des seniors, en location comme en accession abordable.

Les Rencontres Entreprises illustrent pleinement l'esprit du GIE Garonne Développement : **un réseau mobilisé, engagé et déterminé à contribuer à la vitalité économique et sociale de la région**.

Ensemble, nous poursuivons notre mission : agir pour un habitat responsable, à prix modéré et durable pour tous en Occitanie.



Cette dynamique s'intensifie pour 2026 avec une ambition de **38 appels d'offres en neuf (+36%)** et **34 en réhabilitation (+17%)**, soit plus de **2 100 logements et locaux divers** programmés.

Adapter nos produits au changement climatique : un référentiel technique en mouvement

En 2025, le GIE Garonne Développement renforce son rôle de facilitateur auprès des bailleurs membres en intégrant pleinement les enjeux climatiques dans ses outils et prescriptions. Dans un contexte réglementaire exigeant (RE2020, décret tertiaire, ZAN, PNACC...), **l'enjeu est double : réduire l'empreinte carbone et accroître la résilience** des bâtiments face aux risques croissants (chaleur, sécheresse, inondations...).

Cette année marque la **mise à jour du Référentiel de conception technique**, conçu pour évoluer régulièrement. La révision 2025 place en priorité le **confort d'été et l'adaptation aux vagues de chaleur**, et s'appuie sur une **approche intégrée combinant adaptation, atténuation et durabilité**.

Le référentiel évolue pour offrir un cadre partagé, opérationnel et fondé sur :

- la qualité d'usage et le confort des habitants
- la performance environnementale
- la pérennité et le coût global
- les retours d'expérience opérationnels

Parmi les évolutions 2025 :

- renforcement des prescriptions liées au confort d'été et à la qualité d'usage
- mise à jour des prescriptions pour les locaux gérants / loges
- nouvelles rubriques (notamment habitat participatif)
- intégration des premières orientations de la future charte produits 2026



En 2025, le GIE Garonne Développement transforme les exigences climatiques en solutions opérationnelles : un référentiel technique mis à jour, partagé et évolutif, au service des bailleurs membres, pour des résidences plus sobres, plus durables et plus habitables face au réchauffement.



Pierre Marchal - Directeur Général



Un engagement structurant dans la transformation du Grand Mirail

Le GIE Garonne Développement s'inscrit pleinement dans le **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU 2019-2030)**, porté par l'ANRU et Toulouse Métropole. Cette année, ces opérations ont représenté une part significative de l'activité du GIE Garonne Développement, mobilisant ses expertises en **conception, conduite d'opérations, réhabilitation, déconstruction, résidentialisation et accompagnement des bailleurs**. Au Grand Mirail, et plus particulièrement dans le quartier de la Reynerie, l'intervention du GIE Garonne Développement s'inscrit dans un projet global visant à **améliorer le cadre de vie, diversifier l'habitat, ouvrir le quartier, développer les espaces verts et soutenir la mixité résidentielle**. Les transformations menées contribuent directement à cet objectif de requalification profonde, tout en assurant une gestion technique exemplaire des opérations complexes.



RÉSIDENTIALISATION

Trois programmes livrés en 2025

Le GIE Garonne Développement a assuré la conduite de trois opérations majeures de résidentialisation pour le Groupe des Chalets, représentant **276 logements livrés à Toulouse** :

Les Bégonias
36 logements

Les Clivias
71 logements

Le Verger
169 logements

Ces résidentialisations s'inscrivent dans une démarche de **valorisation des espaces extérieurs**, d'amélioration de la **qualité d'usage, de sécurisation, et de désenclavement**, contribuant à redonner attractivité et fonctionnalité aux ensembles existants.

DÉCONSTRUCTION

Deux opérations emblématiques au service du renouvellement urbain à Toulouse-Reynerie

Immeuble Gluck

208 logements

La dernière phase de démolition des ailes C et D de l'immeuble Gluck a été menée par le Groupe des Chalets avec l'appui opérationnel du GIE Garonne Développement. Cette intervention, intégrée au NPNRU, marque l'achèvement d'un chantier mené en plusieurs étapes depuis 2014.

Elle s'est déroulée en **périmètre sécurisé**, avec utilisation de **pelles à grand bras, brumisation anti-poussière, et robot téléguidé** dans la zone mitoyenne sensible.

Copropriété Messenger

260 logements

La démolition de la copropriété Messenger a fait l'objet des **préparatifs de chantier début 2026**, après un long processus administratif (DUP, expropriations).

Le GIE Garonne Développement accompagne le Groupe des Chalets dans ce chantier d'ampleur visant à permettre la reconstruction de logements neufs dans le cadre du NPNRU. Le GIE Garonne Développement assure un **rôle d'appui stratégique et technique**, garantissant la **coordination entre bailleurs, collectivités, entreprises et partenaires institutionnels**.

Le GIE Garonne Développement acteur du projet européen Life Waste 2 Build

Le GIE Garonne Développement intervient sur des projets engagés dans le dispositif Life Waste2Build, programme européen qui vise à optimiser les ressources et valoriser les déchets issus du BTP.

Ce dispositif d'économie circulaire, concrétisé par la signature d'une charte avec Toulouse Métropole et la Région Occitanie, prévoit un **objectif de 85 % de valorisation des matériaux non pollués**, au-delà des exigences légales (70 %).

Le réemploi de Gluck : une démarche vertueuse !

Le bilan de la démarche de réemploi de l'opération Gluck, c'est :



99,2 % de valorisation de la production de déchet
(objectif cible 85%)



8 351 tonnes valorisées au-delà des 70% réglementaires prévus par la loi LTECV



8 boucles de réemploi mises en œuvre avec une estimation d'achat neuf évité pour les structures repreneuses de + de 800 k€



Déconstruction de l'opération Gluck

Cette démarche de réemploi de Gluck est issue de la Charte d'engagement économie circulaire dans le BTP « LifeWaste2Build », une démarche vertueuse au bénéfice de l'emploi et de l'environnement ! Une initiative collective et partenariale notamment La région, Toulouse Métropole, Synthetic et également le Lycée des Métiers Roland Garros !



Remise des Prix - Life Waste2Build

Prix Coup de Cœur du programme Life Waste 2 Build



Groupe des Chalets pour la gestion exemplaire du projet de réemploi de l'immeuble Gluck, au cœur du quartier de la Reynerie.



OPH31 pour la reconversion de l'ancienne Clinique d'Encore à Saint-Gaudens en la résidence intergénérationnelle Madeleine Brès : 86 logements à loyer modéré à destination de familles, étudiants, jeunes actifs et seniors mêlant réhabilitation et construction neuve.

Évolution de l'organisation : un pilotage renforcé au service de la performance et de la satisfaction

En 2025, le GIE Garonne Développement a poursuivi une transformation essentielle de son organisation afin d'accompagner un environnement en **profonde évolution** : exigences accrues des partenaires, complexification des projets, attentes renforcées des clients et nécessité d'une maîtrise toujours plus fine des calendriers et des équilibres économiques.

Face à ces enjeux, le GIE Garonne Développement a engagé un **pilotage économique et calendaire structuré**, permettant de mieux anticiper, arbitrer et sécuriser l'ensemble des opérations. Cette démarche repose sur une **dynamique collective de partage et de circulation de l'information entre toutes les parties prenantes** : membres du GIE Garonne Développement, équipes, partenaires et clients.

L'introduction de points de gestion réguliers intégrant planning, budget, avancement opérationnel et analyse des risques permet de fluidifier la coordination et d'améliorer la visibilité sur les étapes clés des projets.

Cette nouvelle gouvernance garantit :



meilleure maîtrise des délais,



favorise la réactivité



renforce la cohérence entre les métiers

Au-delà des outils, c'est une culture commune du pilotage qui s'installe, fondée sur la **transparence**, la **responsabilité partagée** et la **recherche permanente de solutions**. Cette organisation renouvelée contribue directement à une **meilleure satisfaction clients** : satisfaction physique, par la tenue des engagements opérationnels, mais aussi satisfaction morale, grâce à une relation plus lisible, plus fiable et plus sécurisée.

Le GIE Garonne Développement a confirmé ainsi sa capacité à **évoluer**, à **structurer son action** et à **renforcer sa valeur ajoutée au service de ses membres et de leurs propres bénéficiaires**.

Présentation DES activités



SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ CONSTRUCTION NEUVE

Pour analyser de manière synthétique l'ensemble de l'activité du GIE Garonne Développement en construction neuve, il est proposé les 4 indicateurs suivants qui correspondent à des moments clefs de chaque projet.



Total des dossiers financés

1 242

en locatif

↗ 581 en 2024

145

en accession

↗ 54 en 2024



Total permis de construire
déposés & Réservations VEFA

239

en locatif

↘ 579 en 2024

28

en accession

↘ 151 en 2024

4

autres

↗ 2 en 2024



Total ordres de service notifiés
& Actes d'acquisition en VEFA

1 217

en locatif

↘ 1 291 en 2024

22

en accession

↘ 208 en 2024

7

autres

↘ 81 en 2024



Total livraisons

1 073

en locatif

↗ 428 en 2024

93

en accession

↘ 178 en 2024

84

autres

↗ 1 en 2024

Résidence Casa Flor à Rieumes

NOTRE MAISON





SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ RÉHABILITATION

BAILLEUR	TYPE	Ordres de services		Livraison		Nombre d'opérations ouvertes (montage / travaux) en 2025	
		QTÉ OP	EQ LGTS	QTÉ OP	EQ LGTS	QTÉ OP	EQ LGTS
OPH 31	Réhabilitation Logement	7	72	13	130	26	355
	Démolition Logement					1	68
	VEFA Logement					1	10
OPH 09	Réhabilitation Logement			2	48	3	128
SA CHALETS	Réhabilitation Logement	5	175	3	39	19	607
	Démolition Logement	1	260	1	208	4	491
	Résidentialisation Logement			3	276	3	276
SA GASCONNE DU GERS	Réhabilitation Logement					2	23
TOTAL		13	507	22	701	59	1958



507

ORDRES DE SERVICES NOTIFIÉS

493

LOGEMENTS RÉHABILITÉS
ET RÉSIDENTIALISÉS LIVRÉS

FOCUS PRODUITS SPÉCIFIQUES

Seniors

13 opérations, représentant 321 logements

Montage

- ↪ 18 logements seniors partagés sur la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières
- ↪ 18 logements seniors partagés sur la commune de Saint-Thomas
- ↪ 24 chambres en colocation seniors sur la commune de Saint-Gaudens
- ↪ 27 logements seniors sur la commune de Montrabé
- ↪ 15 logements seniors dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Clos Henry Dunant, à Saint-Lys
- ↪ 8 logements seniors dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Henry Dunant à Bessières de l'OPH 31

Soit 110 logements en montage

Réalisation des travaux

- ↪ 11 logements seniors sur la commune d'Auzeville | Évidence - Argento
- ↪ 20 logements seniors sur la commune de Labastide-Saint-Sernin | L'Argentière
- ↪ 60 logements seniors sur la commune de Labarthe-sur-Lèze
- ↪ 10 logements seniors sur la commune de Toulouse | GIHP Aérospace Lot 13B2

Soit 101 logements en travaux

Livraison

- ↪ 45 logements seniors sur la commune de Montauban | Résidence le Montalba
- ↪ 30 logements seniors sur la commune de Toulouse | Résidence Partition
- ↪ 29 logements seniors sur la commune de Toulouse | Symbioz 2 - Allée de Bellefontaine
- ↪ 14 logements seniors sur la commune d'Aucamville | L'Orée du Parc

Soit 118 logements livrés

Foyers

1 opération, représentant 43 logements

Lancement des travaux

- ↪ Projet des Dominicaines : réhabilitation d'un ancien site de la congrégation des Dominicaines situé sur la commune de Toulouse comprenant 43 logements destinés aux associations Cité Caritas et Olympe de Gouge.

Pensions de famille

3 opérations, représentant 70 logements

Démarrage des travaux

- ↪ 21 hébergements en Pension de Famille sur la commune de Toulouse – Projet des Dominicaines – Réhabilitation d'un ancien site de la Congrégation destinés à l'Association Arpade.

Réalisation des travaux

- ↪ 24 hébergements en Pension de Famille sur la commune de L'Union - Chemin de la Grive

Livraison

- ↪ 25 logements en Pension de Famille sur la Résidence Partition - St-Martin-du-Touch sur la commune de Toulouse

Jeunes

3 opérations, représentant 443 logements

Montage

- ↪ 105 logements Jeunes sur la commune de Auzeville-Tolosane - La Vignasse
- ↪ 84 logements étudiants sur la commune de Saint-Orens-de-Gameville
- ↪ 254 logements étudiants, dont 170 réhabilités, sur la commune de Toulouse

Jeunes travailleurs

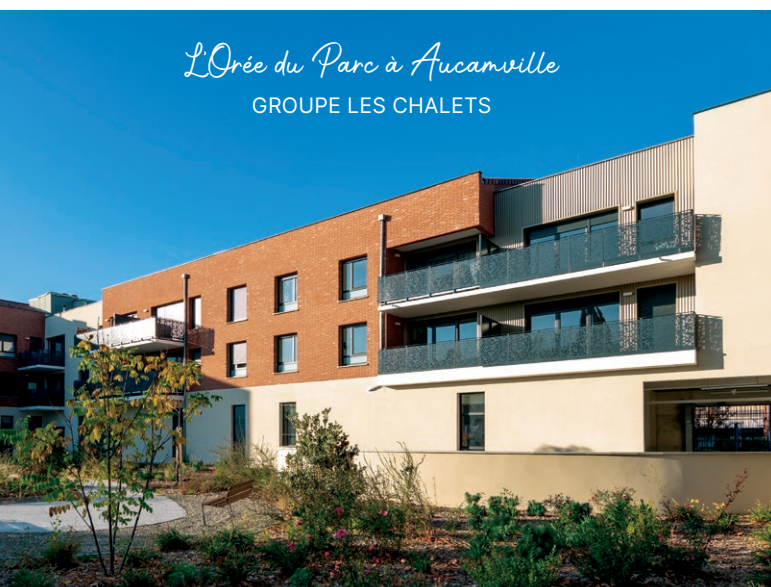
2 opérations, représentant 77 logements

Montage

- ↪ 26 logements à NOGARO, « le Nogtile »

Réalisation des travaux

- ↪ 51 hébergements en Résidence Habitat Jeunes sur la commune de L'Union-Chemin de la Grive



Gendarmeries

8 opérations, représentant 127 logements

Montage pour la SA des Chalets

- ↪ 7 équivalents logements à Cintegabelle
- ↪ 18 équivalents logements à Fronton
- ↪ 9 équivalents logements à Lanta
- ↪ 31 équivalents logements à Portet-sur-Garonne
- ↪ 11 équivalents logements à Vigoulet d'Auzil

Montage pour la SA Gasconne du Gers

- ↪ 10 équivalents logements à Nougaroulet

Réalisation des travaux

- ↪ 27 équivalents logements à L'Union
- ↪ 14 équivalents logements à Ramonville-Saint-Agne



Pose de la 1^{ère} pierre de la Brigade de Proximité de Ramonville-Saint-Agne

Logements participatifs

6 opérations, représentant 153 logements

Montage

- ↪ 23 logements Participatifs en Accession BRS sur la commune Fenouillet- Zac Piquepeyre Ilot 25
- ↪ 28 logements Participatifs en Accession BRS sur la commune Auzeville Tolosane – Argento ML6
- ↪ 19 logements Participatifs en Accession BRS sur la commune Castanet Tolosan – Rue Sallette Manset

Démarrage des travaux

- ↪ 53 logements Participatifs destinés à des personnes sourdes, malentendantes ou entendantes désireuses d'apprendre la langue des signes sur la commune de Toulouse - Quartier Empalot
- ↪ 23 logements Participatifs en Accession PSLA sur la commune de Toulouse - Quartier Guillaumet
- ↪ 7 logements Participatifs en accession portés par le Collectif HAP FAB sur la commune de Toulouse – Réhabilitation d'un ancien site de la congrégation des Dominicaines

Personnes en situation de handicap

3 opérations, représentant 87 logements

Montage

- ↪ AUCH « Castel » : un projet d'Habitat Inclusif ciblé handicapés psychomoteurs, de 11 logements

Réalisation des travaux

- ↪ 23 logements destinés à des personnes en situation de Handicap sur la commune de Toulouse-GIHP Aérospat Lot 13B2
- ↪ 53 logements Participatifs destinés à des personnes sourdes, malentendantes ou entendantes désireuses d'apprendre la langue des signes sur la commune de Toulouse - Quartier Empalot



11 421

HEURES D'INSERTION ont été réalisées en 2025 sur les chantiers conduits par le GIE Garonne Développement

↗ 8 129 h en 2024

ACTIVITÉ POUR LE COMPTE DE TIERS

Dans le cadre du suivi de l'opération « l'Église » à Cugnaux, le GIE Garonne Développement réalise l'**assistance à maîtrise d'ouvrage au syndicat de copropriété** représenté par la SCIC de la Haute Garonne, pour la réhabilitation des parties communes de 49 logements.

L'ordre de service de travaux a été lancé au 3^{ème} trimestre 2025.

Zoom **SUR DES** projets



CORNEBARRIEU

Résidence Anèou de Terra

ARCHITECTE : Régis Roudil Architecte

SURFACE SHAB (m²) : 2 920 m²

PRIX DE REVIENT OPÉRATION : 9 142 k€ HT (9 828 k€ TTC)

COÛT TRAVAUX : 2 255 € HT/m² SHAB

LIVRAISON : Février 2026

Label E+C- : Niveau E2C1 et Label Effinature

cdc habitat



41 logements collectifs LLS (PLUS / PLA1 / PLS) + 5 villas PSLA

Architecture signal en entrée de ZAC et **opération exemplaire en termes de performances environnementales**, initiées par le cahier des charges de la ZAC (matériaux biosourcés, label E+C, Effinature) + Haute Qualité d'Usage des logements et des espaces extérieurs, RT 2012 avec Cep < Cep Max – 20% - NF Habitat HQE > Niveau RE 2020 atteint

Structure mixte et isolation biosourcée : Le projet utilise béton et ossature bois, avec isolation en laine de bois pour réduire l'empreinte carbone / Mode constructif : 50% Hors Site

Systèmes énergétiques performants : Pompes à chaleur air/eau et ventilation hygro B garantissent chauffage efficace et qualité d'air optimale.

Conception bioclimatique optimisée : 100% de logements traversants, Compacité et perméabilité maîtrisée assurent confort thermique et réduction des besoins énergétiques.

Suivi énergétique et durabilité : Télérélevé des consommations permet maîtrise énergétique et transparence pour les occupants du bâtiment

Haies champêtres : Largeur 3 m, essences locales, refuge pour la faune

Lisières boisées : Strates arborées et arbustives, continuité écologique

Prairies ornementales : Gestion extensive, fauche annuelle

Noüe centrale : Collecte des eaux pluviales, infiltration partielle

Potager partagé : Lieu de rencontre, essences fruitières



FCB Paris 2026

Projet retenu pour être présenté au Forum International Construction Bois Paris-Grand Palais

📍 ZAC SAINT-MARTIN-DU-TOUCH, TOULOUSE

Résidence Partition

ARCHITECTE : OECO Architectes

SURFACE SHAB (m²) : 5 330 m²

99 LOGEMENTS : 34 logements locatifs familiaux, 25 logements en pension de famille, 30 logements seniors HSS+ dont 14 en habitat inclusif, 10 logements en accession PSLA

ÉQUIPEMENTS : crèche associative, salle commune intergénérationnelle, jardin partagé

DÉMARRAGE DES TRAVAUX : 1^{er} trimestre 2022

COÛT DES TRAVAUX : 9 959 282 € HT

NF Habitat HQE, E2C1, BDO niveau Bronze

Lauréat d'un appel d'offres d'Oppidea en 2019, le Groupe des Chalets a conçu ce programme aux multiples facettes d'une diversité programmatique, sociale et intergénérationnelle, mêlant lieu de vie et lieu de travail, locataires et propriétaires autour d'un espace vert central, véritable lieu de rencontre et de partage.

Conçu par l'agence **OECO Architectes**, Partition se distingue par une **architecture sobre et lumineuse**, favorisant la lumière naturelle tout en visant une réduction significative des consommations énergétiques. Ce projet ambitieux, à la fois innovant et solidaire, a été réalisé grâce à la mobilisation conjointe d'acteurs engagés, avec pour objectif de proposer **un habitat accessible à tous et porteur de sens**.

Certifié NF Habitat HQE, labellisé E2C1 et inscrit dans la démarche BDO (niveau Bronze), Partition a également **recours à la biomasse pour le chauffage**.



Inauguration de la résidence Partition à Toulouse

Résidence Partition à Toulouse

GRUPE DES CHALETS





📍 LABASTIDE-BEAUVOIR

Résidence Les Bastides

Accession Sociale PSLA

ARCHITECTE : Nost Architectures

SURFACE SDP (m²) : 1 022 m²

BUDGET TRAVAUX : 2 460 000 € HT

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE : Janvier 2026

12 Villas 3 & 4 pièces ensoleillées avec garage, parking, terrasse et jardin jusqu'à 126 m².

Le charme de l'ancien avec le confort du neuf.

Des **prestations rares** avec menuiseries aluminium, poêle à granulés, terrasse bois, brique en façade, placard dans les chambres...

Utilisation de **matériaux biosourcés** pour un habitat responsable.



📍 MAGESCO

Résidence Les Sylves

ARCHITECTE :

Denis Ladeira (Atelier d'architecture Claret – Lebecq)

SURFACE SDP (m²) :

366 m² par bâtiment (deux bâtiments de 6 logements)

BUDGET TRAVAUX : 1 444 049.05€ HT

LIVRAISON : Janvier 2026

Cette opération comprend la réalisation de deux bâtiments implantés sur deux emprises foncières distinctes, accueillant chacun six logements. Elle propose au total 12 logements, répartis en 6 T2 et 6 T3.

Six logements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) en rez-de-chaussée, dont trois dans chaque bâtiment.

Le projet intègre des prestations qualitatives avec des terrasses, des jardins privés, des abris, ainsi que des carports et des celliers extérieurs, contribuant au confort des résidents.

Deux niveaux de financement ont été mobilisés, avec 8 logements en PLUS et 4 en PLAI, favorisant ainsi une véritable mixité sociale et un peuplement diversifié. Cette opération vient clôturer le développement du parc résidentiel de Cassahna à Magescq. Elle complète harmonieusement les 31 logements destinés aux jeunes actifs, les lots proposés à la vente, les 8 logements en PSLA, ainsi que les opérations en copropriété réalisées en SCCV avec notre partenaire Tequio.



📍 MERCUS-GARRABET

Résidence Le Grand Tétrás

Réhabilitation de 24 logements

MANDATAIRE : NEPSEN

ARCHITECTE : Faber Astella –
Alexia Simonella

SURFACE SDP (m²) : 1 769 m²

BUDGET TRAVAUX : 1 119 000 € HT

LIVRAISON : Mai 2025



📍 BOULOC

Résidence Jean Jaurès

ARCHITECTE : Projet 310

BUDGET TRAVAUX : 9 906 044 €

SURFACE SDP (m²) : 3 834 m² SHAB

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE : Novembre 2026

UN PROJET QUI PRÉPARE L'HABITAT DE DEMAIN - BOULOC

À Bouloc, l'OPH31 engage une opération de construction qui se distingue par son utilité sociale et sa capacité à structurer la vie locale. Le projet comprend 70 logements, dont 35 dédiés aux seniors, afin de proposer des parcours résidentiels adaptés et de favoriser le vivre-ensemble. Pensée comme une résidence ouverte sur son environnement, l'opération intègre également :

- ➔ Un local commercial,
- ➔ Six locaux professionnels, réunis dans un pôle paramédical destiné à renforcer l'offre de services de proximité.

L'OPH31 mène actuellement les démarches d'agrément Habitat Inclusif Seniors, avec l'ambition de développer une résidence réellement intergénérationnelle, en partenariat avec Récipro-Cité.

L'enjeu est clair : proposer un cadre de vie qui facilite le bien vieillir, en limitant l'isolement et en soutenant l'autonomie.

Ce projet est le résultat d'un travail collectif mobilisant de nombreux partenaires :

Architecte : PROJET 310

BET : C2 CONCEPT

OPC : EXE-GARONNE

CSPS : OPUS TECHNIQUE DU BATIMENT

Bureau de contrôle : Groupe Qualiconsult

Effectifs & formation

L'EFFECTIF MOYEN DU GIE GARONNE DÉVELOPPEMENT

Les effectifs moyens annuel sont de **38.50 salarié.e.s**, représentant **36.76 ETP**.

Salarié.e.s : 38.50



ETP : 36.76



RÉPARTITION FEMMES - HOMMES

Au 31 décembre 2025, le GIE Garonne Développement compte **22 femmes** et **17 hommes**.



SALARIÉ.E.S EN SITUATION DE HANDICAP

Le GIE Garonne Développement respecte ses obligations en termes d'embauche et de maintien dans l'emploi des personnes en situation de Handicap.

LA FORMATION

660 heures de formation ont été réalisées au bénéfice de 87.5 % des salarié.e.s.

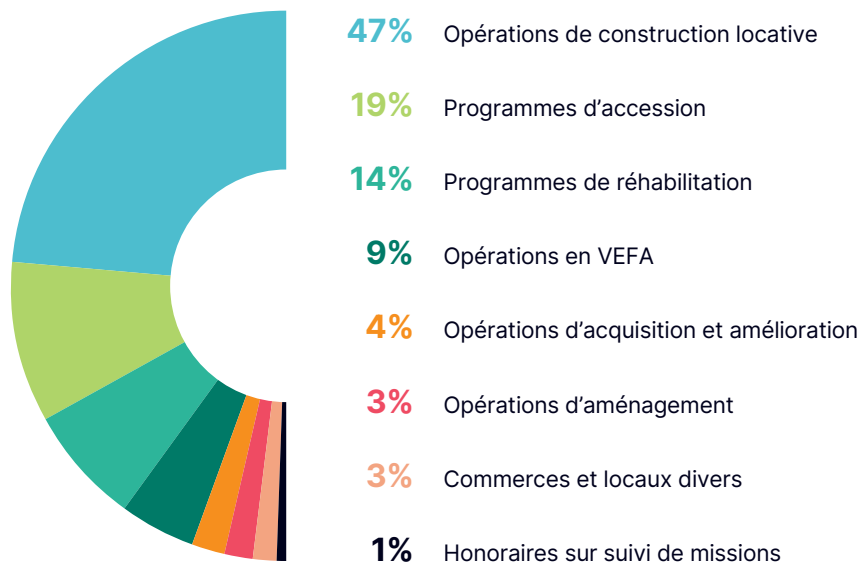
Les principaux investissements ont été réalisés sur les thématiques suivantes : Sécurité, Label HSS+, compétences managériales, gestion de projets, finances et outils métiers.

Chiffre d'affaires

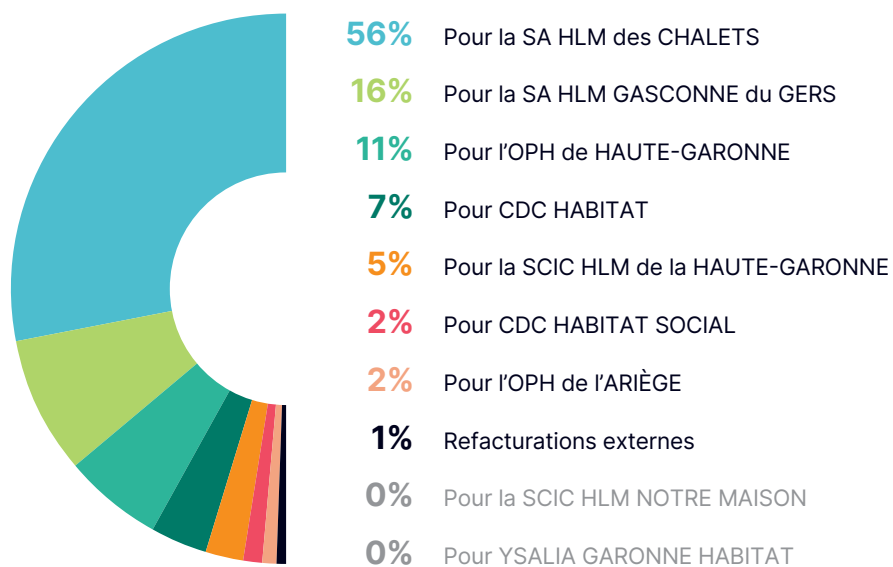
Le chiffre d'affaires du GIE Garonne Développement s'élève à 4 108 771 €

Il est constitué :

- Des cotisations des membres pour **67 500 €** ;
- Des honoraires pour **4 041 271 €** répartis selon les activités, de la manière suivante :



La répartition de ce chiffre d'affaires entre les membres est la suivante (hors cotisations) :



MEMBRES DU conseil d'administration



**Jean-Michel
FABRE**

*Président du GIE
Garonne Développement*



**Dominique
COQUART**

Administrateur



**Louis
PALOSSE**

Administrateur



**Pierre
FRONTON**

Administrateur



**Fabrice
TEL TEDESCO**

Administrateur



**Anne
CANAL**

Administratrice



**Serge
CAMPAGNOLLE**

Administrateur



**Claude
COUSTAU-
GUILHOU**

Administrateur



**Julien
KLOTZ**

Administrateur



**Annie
VIEU**

Administratrice



**David
ANOUSSINE**

Administrateur



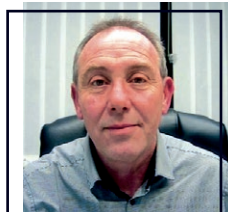
**Loïc
GOJARD**

Administrateur



**Laurent
GUIBBERT**

Administrateur



**Thierry
TOURTOULOU**

Administrateur





L'équipe

DIRECTEUR GÉNÉRAL



Pierre MARCHAL

pmarchal@garonnedeveloppement.com
05 62 13 25 01 - 06 24 59 30 50

DIRECTEUR TECHNIQUE ET QUALITÉ



Gilles DINTRANS

gdintrans@garonnedeveloppement.com
05 82 52 92 12 - 06 11 91 54 60

RESPONSABLES DÉVELOPPEMENT



Bruno ARLIGUIE

barliguie@garonnedeveloppement.com
05 82 52 92 52 - 06 87 64 35 37

RESPONSABLE COMPTABILITÉ DE PROGRAMMES



Carole BILLE

cbille@garonnedeveloppement.com
05 62 13 25 84



Bénédicte RAYNAUD

braynaud@garonnedeveloppement.com
05 82 52 92 43 - 06 09 90 32 63

DIRECTRICE MAINTENANCE ET VALORISATION DU PATRIMOINE



Pauline DUSSOL

pdussol@garonnedeveloppement.com
05 82 08 19 14 - 06 64 66 01 36

DIRECTRICE DE DÉPARTEMENT ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES



Emmanuelle BRASSIER

ebrassier@garonnedeveloppement.com
05 82 08 19 77 - 06 77 87 95 66

DIRECTEUR DE L'ANTENNE DE GASCOGNE



Serge CAMPAGNOLLE

scampagnolle@garonnedeveloppement.com
05 62 61 69 98 - 06 72 55 88 11

Perspectives 2026



Pierre Marchal,
Directeur Général

Dans une crise sectorielle profonde, le GIE Garonne Développement est un outil important pour développer les projets de ses membres et constitue un pourvoyeur très important de marchés pour toute la filière du bâtiment.

Celle-ci s'est d'ailleurs mobilisée lors de la journée du 01/12/2025 avec la présence de la fédération du bâtiment de la Haute-Garonne et une centaine d'entreprises.

Lors de cette réunion, il a été présenté le prévisionnel des appels d'offres à venir, portés par l'ensemble des membres du GIE Garonne Développement pour l'année 2026 :

- **1 101 logements neufs** soit environ 180 Millions € TTC d'investissement
- **1 060 logements à réhabiliter** soit environ 43 millions € TTC d'investissement

Soit un total d'investissement prévisionnel de 223 millions € TTC, représentant plus de 2200 emplois directs dans les territoires d'intervention du GIE Garonne Développement.

Avec ce prévisionnel d'OS volontariste et une nouvelle fois en hausse, le GIE Garonne Développement confortera en 2026 le rôle de soutien à la filière du bâtiment d'Occitanie, qu'il a déjà tenu en 2024 et 2025.

Et sera un véritable soutien pour répondre aux besoins de logements des habitants de nos territoires dans un contexte de tension de l'offre, sans cesse croissante.

Par ailleurs, le GIE Garonne Développement poursuivra en 2026 le travail sur l'évolution de l'acte de construire et de ses processus internes :

- **Améliorer la satisfaction des clients** personnes physiques et bailleurs membres du GIE Garonne Développement ;
- **Réduire l'émission de GES** et adapter les logements au réchauffement climatique à l'oeuvre.



Garonne
développement

NOUS PENSONS L'HABITAT DE DEMAIN

GIE Garonne Développement

29 Boulevard Gabriel Koenigs - CS 20151

31027 TOULOUSE Cedex 3

Tél. 05 82 52 92 00