

OPPIDEA EUROPOLIA

le mag

#4



**RENDRE LA VILLE + FRAICHE
POUR S'ADAPTER AU
RECHAUFFEMENT** p. 18

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024

**La Piste des Géants,
une métamorphose**

p.24

**Des outils d'aménagement
au service de l'attractivité**

p.28

**Une année de participation
citoyenne intense**

p.42

Devant la Halle de la Machine située au cœur de l'écoquartier Toulouse Aerospace, répétition de l'opéra urbain « Le Gardien du Temple - La Porte des Ténèbres » qui a animé les rues de Toulouse du 25 au 27 octobre 2024.



REZOS

02
ÉDITOS

Annette Laigneau,
Jean-Luc Moudenc,
Carole Delga

04
**INTERVIEW
CROISÉE**

Oppidea Europolia, au
rendez-vous de la ville
durable par tous les temps

08
ORGANISATION

Un périmètre d'intervention
élargi pour Europolia

10
DÉVELOPPEMENT

Le photovoltaïque monte
en puissance

12
**CARTE
DES PROJETS**

14
**TABLEAU
DE BORD**

Chiffres-clés 2024

16
**FAITS
MARQUANTS**

Les temps forts
de l'année 2024

18
ENVIRONNEMENT

Rendre la ville + fraîche
pour s'adapter au
réchauffement

28
TERRITOIRE

Des outils d'aménagement
au service de l'attractivité

36
PORTFOLIO

Des mobilités simplifiées
qui rapprochent les
quartiers

42
**MÉDIATION
DE PROJETS**

Une année de
participation citoyenne
intense

48
**MÉTIER
AMÉNAGEUR**

Des compétences
complémentaires
au service des projets

**EN COMPLÉMENT :
CAHIER BILAN 2024**

Ressources humaines et
organisation, bilan financier
et perspectives, gouvernance...
Un cahier central de 12 pages
pour résumer l'année 2024
d'Oppidea et d'Europolia.





ANNETTE LAIGNEAU

PRÉSIDENTE D'OPPIDEA ET D'EUROPOLIA

En 2024, Oppidea Europolia a achevé sa transformation pour répondre toujours mieux aux besoins de ses collectivités partenaires. Preuve de notre ancrage local, l'entrée au capital d'Europolia de 23 communes de Toulouse Métropole renforce nos capacités d'actions à leurs côtés et permet d'élargir la gamme d'interventions du groupe à de nouvelles missions, telles que les études urbaines autour des stations de la Ligne C du métro, l'audit de l'habitat ancien dans le centre de Toulouse ou la réalisation d'aménagements et d'équipements qui facilitent l'adaptation au changement climatique. Nous répondons également à un besoin d'ingénierie



© Mathieu Sartre & Boudou

des communes, notamment en matière de production d'énergies renouvelables et de rénovation énergétique des bâtiments. Le groupe Oppidea Europolia est ainsi en ordre de marche pour accompagner le développement de la métropole, à la croisée des enjeux de croissance démographique, de transition environnementale et d'innovation. Les réalisations que nous vous présentons dans ce magazine démontrent que les équipes d'Oppidea Europolia continuent, plus que jamais, de mettre leurs compétences au service de l'intérêt général.



© Mairie de Toulouse

TOULOUSE MÉTROPOLÉ EST ACTIONNAIRE D'OPPIDEA ET D'EUROPOLIA

JEAN-LUC MOUDENC

MAIRE DE TOULOUSE, PRÉSIDENT DE TOULOUSE MÉTROPOLÉ

Territoire parmi les plus attractifs de France, Toulouse Métropole s'attache à assurer le meilleur accueil à ses nouveaux habitants et à préserver sa qualité de vie, tout en accélérant son adaptation au changement climatique. Ce modèle de développement robuste s'incarne dans les opérations d'aménagement exemplaires conduites par Oppidea Europolia. Nouveaux lieux de vie et quartiers en mutation concilient, en effet, la réponse aux besoins immédiats du quotidien et l'anticipation des enjeux sociétaux et environnementaux de long terme. Au travers de ses différentes missions, Oppidea Europolia contribue pleinement à

la réalisation de projets structurants pour la collectivité. Les opérations d'aménagement, la construction d'équipements publics et d'infrastructures, la valorisation des mobilités décarbonées ou encore le développement des énergies renouvelables répondent ainsi concrètement à nos ambitions et au soin porté à l'environnement. Nous trouvons auprès du groupe Oppidea Europolia un opérateur public expert et agile, qui a su s'adapter en élargissant l'objet social d'Europolia et en ouvrant son capital aux communes de la métropole pour faciliter ses capacités d'action.



LA RÉGION OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE EST ACTIONNAIRE D'EUROPOLIA

CAROLE DELGA

PRÉSIDENTE DE LA RÉGION OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE

La région Occitanie a fait du train et des mobilités décarbonées une priorité de l'action régionale. Parce qu'il permet de concilier urgence climatique et développement équilibré du territoire, le transport ferroviaire est plus que jamais d'actualité. À ce titre, le hub de transport qui se construit dans le cadre du projet Grand Matabiau quais d'Oc est stratégique pour l'avenir, permettant de connecter simplement les différents modes de déplacement au cœur de Toulouse, facilitant la vie des habitants et usagers. Audacieuse par ses lignes architec-



© Laurent Boutonnet

turales, la Halle des mobilités que nous réalisons porte aussi un niveau d'exigence environnementale très élevé, qui témoigne des ambitions de la Région en matière de transition écologique. Pour mener à bien un projet aussi complexe, il est essentiel de pouvoir s'appuyer sur des expertises multiples, capables de piloter et de coordonner l'ensemble des phases de conception et de réalisation. C'est ce que permet Europolia, au travers de son pôle de compétences pluridisciplinaires, qui joue parfaitement son rôle à l'écoute des besoins de notre territoire.

OPPIDEA EUROPOLIA, AU RENDEZ-VOUS DE LA VILLE DURABLE PAR TOUS LES TEMPS

Dans un contexte économique difficile, le groupe Oppidea Europolia a pleinement rempli en 2024 sa mission d'intérêt général au service du projet urbain de Toulouse Métropole. Regards croisés sur l'année écoulée avec Raphaël Catonnet, directeur général, Fabrice Veyron-Churlet, directeur adjoint, et Romain Champy, directeur de l'aménagement et des transitions.

Quel bilan faites-vous de l'année 2024 pour Oppidea Europolia ?

Raphaël Catonnet : En dépit d'une crise immobilière très marquée, le groupe a été au rendez-vous des attentes de ses clients, avec des avancées significatives sur l'ensemble des opérations d'aménagement. Nous avons aussi progressé sur le développement de nos activités de diversification, que ce soit les installations photovoltaïques, le positionnement sur les études amont dans le cadre des projets urbains autour de la ligne C du métro ou le soutien à la réalisation du Réseau Express Vélo. Nous avons aussi reçu de nouveaux mandats d'études, par exemple pour établir un diagnostic et un plan d'actions sur l'habitat dégradé dans le centre de Toulouse. Par ailleurs, la structuration du groupe est arrivée à son terme. Désormais, tous les collaborateurs sont réunis dans un groupement d'employeurs qui a la capacité de mettre à disposition toutes les compétences et d'ajuster la composition des équipes projets à chacune des commandes de nos clients publics et privés, au nombre desquels nous comptons désormais les 23 communes qui ont rejoint l'actionnariat d'Europolia.

Romain Champy : Sur nos opérations, nous restons portés par une demande politique et citoyenne forte autour de la végétalisation de l'espace public. Cela se traduit par un besoin d'espaces plus verts, moins imperméables, plus respirants, avec des objectifs quantitatifs d'arbres à planter, qui correspond aussi à un enjeu de plus en plus clair d'adaptation au réchauffement climatique. Ainsi, nous réinterrogeons et ajustons nos opérations pour plus de nature en ville. L'exemple le plus significatif se trouve sur l'écoquartier

Toulouse Aerospace où l'ancienne piste aéronautique de Montaudran – qui devait rester en l'état – sera finalement transformée en un grand parc urbain planté de plus de 1 600 arbres. Cette évolution est également perceptible sur plusieurs de nos opérations où nous travaillons étroitement avec les équipes de Toulouse Métropole dans le cadre du plan « Toulouse + fraîche ».

Quels sont les effets de la crise économique sur l'activité ?

Fabrice Veyron-Churlet : Paradoxalement, nous avons augmenté nos volumes de production en 2024, avec un doublement du nombre de permis de construire déposés par rapport à 2023. La part relative des opérations d'Oppidea Europolia dans la production de logements du territoire a augmenté et se situe à des niveaux élevés, proche de 30% du total de l'année. Certaines opérations d'aménagement portent l'essentiel de cette dynamique, en particulier le Faubourg Malepère qui a vu de nombreuses réalisations aboutir. Le contexte nécessite de recalibrer les équations économiques pour que les programmes immobiliers puissent s'enclencher. Cela passe par un dialogue approfondi avec toutes les parties prenantes – promoteurs, bailleurs sociaux – pour créer les conditions de notre action commune au moment où plusieurs opérations importantes vont entrer dans de nouvelles phases, à Andromède, Balma-Gramont ou encore Paleficat - Rives de l'Hers.

Raphaël Catonnet : Oppidea Europolia joue pleinement son rôle de soutien à l'activité pour faire en sorte que les opérations avancent et continuent à délivrer des volumes significatifs. L'attractivité toulousaine



De gauche à droite : Fabrice Veyron-Churlet, Raphaël Catonnet et Romain Champy

restant très forte, le besoin de logements demeure important malgré la hausse des taux d'intérêt qui éloigne une partie des acheteurs. Nous devons donc agir sur la modération des coûts pour faciliter l'accès au logement abordable. C'est ainsi que les produits d'accession sociale tels que le bail réel solidaire (BRS) ou les logements locatifs intermédiaires prennent aujourd'hui une place importante. Par ailleurs, au-delà des aspects quantitatifs, une tendance se manifeste plus clairement aujourd'hui pour limiter la course aux performances environnementales des programmes immobiliers.

Le groupe a été au rendez-vous des attentes de ses clients, avec des avancées significatives sur l'ensemble des opérations d'aménagement.

De notre côté, nous nous efforçons de rechercher des solutions de compromis pour maintenir la trajectoire de l'ambition bas-carbone et de l'adaptation au changement climatique. J'en veux pour preuve le renouvellement de notre partenariat avec Cerqual, qui permet

de conserver la certification NF Habitat sur la totalité des programmes de logement, avec des adaptations territorialisées en accord avec la Fédération des Promoteurs Immobiliers.

Romain Champy : L'illustration de ce principe de réalité est la pause que nous marquons sur l'anticipation des seuils de la RE2020. Pour l'heure, c'est le seuil 2025 de la réglementation – exigé sur toutes nos opérations depuis 2022 – qui continue à s'appliquer, ce qui représente déjà une belle performance. Chaque seuil supplémentaire entraînant une augmentation des coûts de construction de 5 à 10%, il serait contre-productif d'exiger systématiquement le respect du seuil 2028 dans le contexte actuel. Pour l'heure, nous incitons seulement les opérateurs à le faire, et nous rediscuterons de l'objectif de retrouver un seuil d'avance lorsque le marché immobilier connaîtra des conditions plus favorables. Toutefois, nous amenons l'ensemble des partenaires à se poser les questions qui nous semblent fondamentales comme le confort d'été, l'utilisation de matériaux biosourcés, le réemploi ou la construction hors site. Ces critères techniques, qui contribuent à élever la qualité de la production de chacun, sont intégrés aux grilles d'analyse au moment de l'attribution de chacun des projets.

Comment concilier attractivité et acceptabilité du projet urbain ?

Raphaël Catonnet : Sur une métropole qui accueille chaque année 9 000 nouveaux habitants, il faut produire des logements, développer ou transformer des espaces urbains, ce qui entraîne nécessairement des changements et phases de réalisation porteuses en elles-mêmes de nuisances. Nous nous attachons à expliquer en toute clarté et transparence ce que nous faisons mais aussi à intégrer l'ensemble des parties prenantes à nos réalisations, dans une approche de co-construction.

Le dialogue et la médiation auprès du grand public jouent un rôle central dans le déroulement de nos opérations. Aucun projet ne peut avancer sans concertation, nous déployons pour cela différents outils : comités de suivi avec des représentants des riverains et des associations, réunions publiques et rendez-vous d'échanges réguliers sur le terrain, ou encore urbanisme transitoire qui met à profit le temps long des opérations d'aménagement pour déployer ou tester de nouveaux usages.



Nous nous attachons à expliquer en toute clarté et transparence ce que nous faisons mais aussi à intégrer l'ensemble des parties prenantes à nos réalisations, dans une approche de co-construction.

Fabrice Veyron-Churlet : La production d'un environnement agréable, facilitant la vie de quartier avec de nouvelles centralités, des espaces publics et des logements de qualité, contribue fortement à l'acceptabilité de nos projets. On le constate à La Cartoucherie, qui suscite une véritable adhésion. Plusieurs réalisations récentes incarnent cet enjeu, à l'image de la place Nina Simone appelée à devenir le point d'attraction du Faubourg Malepère grâce à une offre commerciale et des équipements qui manquaient au quartier.

OPPIDEA EUROPOLIA UNE AMBITION PARTAGÉE

5 MÉTIERS

1 AMÉNAGEMENT

De nouveaux quartiers et renouvellement de quartiers existants, qui donnent la priorité à la qualité de vie, à la réduction de l'empreinte carbone et au respect de l'environnement.

2 CONSTRUCTION

D'équipements publics : écoles, crèches, salles de spectacles, médiathèques, stationnements voitures ou vélos...

3 CO-PROMOTION

Immobilière de logements ou bureaux innovants et performants.

4 FONCIÈRE

Commerciale pour créer et gérer des pôles de commerces de proximité.

5 ÉNERGIE

Rénovation énergétique des bâtiments et production photovoltaïque.

5 PRIORITÉS EN COMMUN



Créer une ville qui réduit son **empreinte** et s'adapte aux **changements climatiques**

Placer les **usages** et la **qualité de vie** au cœur des projets



Réaliser une ville **mixte pour tous**



Organiser le **dialogue**, mobiliser les parties prenantes



Initier les projets en amont, **au service des territoires**



UN PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION ÉLARGI POUR EUROPOLIA

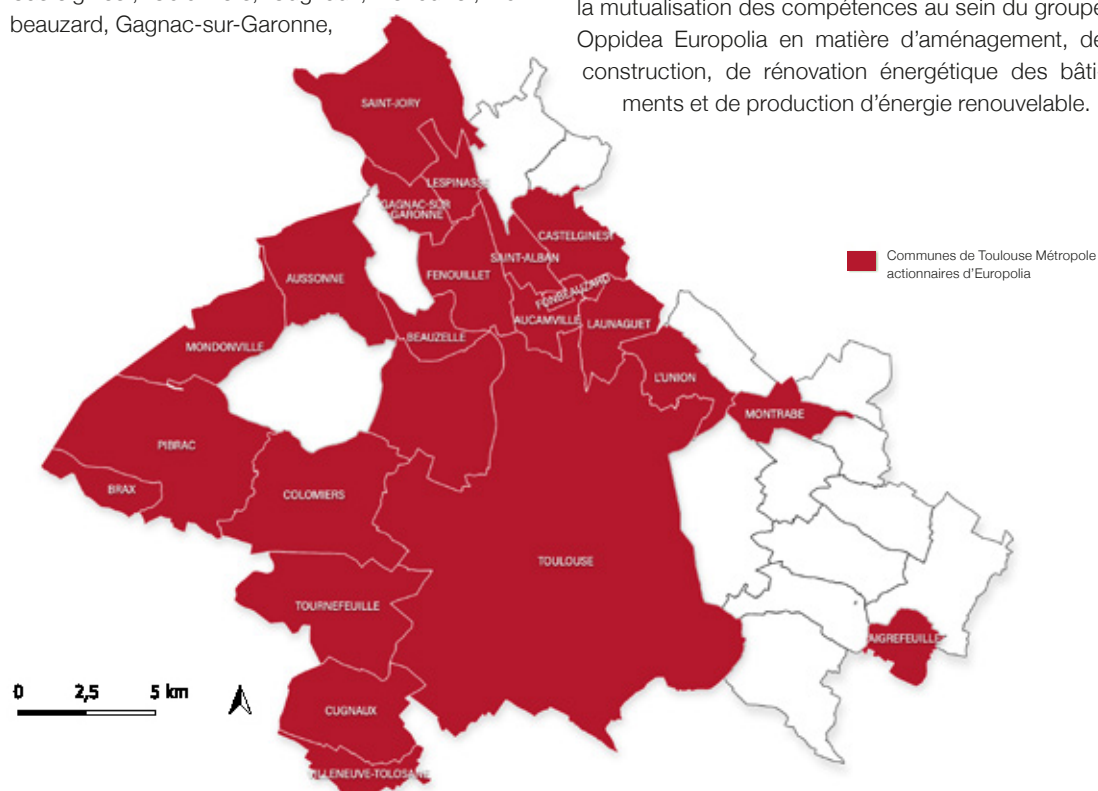
Devenues actionnaires de la société publique locale, 23 communes de Toulouse Métropole ont à leur disposition toutes les compétences d'aménagement et de construction réunies au sein du groupe Oppidea Europolia pour concevoir et mettre en œuvre leur projet urbain, transformer, rénover ou augmenter leurs équipements.

En 2024, la structuration du groupe Oppidea Europolia comme opérateur public au service des projets urbains des collectivités locales est arrivée à son terme. Devenue une société publique locale (SPL) depuis 2022, en élargissant son objet social aux activités d'aménagement, de construction, de renouvellement urbain, de rénovation énergétique et de renaturation sur tout le territoire métropolitain, Europolia a intégré de nouveaux actionnaires aux côtés des collectivités fondatrices Toulouse Métropole et la Région Occitanie. En juillet 2024, une assemblée générale extraordinaire a ainsi validé l'entrée au capital d'Europolia de 23 communes de Toulouse Métropole : Aigrefeuille, Aucamville, Aussonne, Beauzelle, Blagnac, Brax, Castelnau, Colomiers, Cugnaux, Fenouillet, Fonbeauzard, Gagnac-sur-Garonne, Launaguet, Lespinasse, Mondonville, Montrabé, Pibrac, Saint-Alban, Saint-Jory, Tournefeuille et Villeneuve-Tolosane.

L'Union, Launaguet, Lespinasse, Mondonville, Montrabé, Pibrac, Saint-Alban, Saint-Jory, Toulouse, Tournefeuille et Villeneuve-Tolosane.

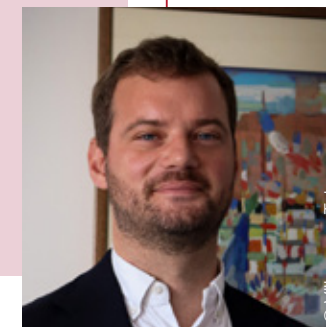
UNE RELATION DIRECTE

Les nouvelles collectivités actionnaires peuvent désormais faire appel aux services d'Europolia dans le cadre d'une relation intégrée et sans mise en compétition, pour réaliser des missions d'aménagement et de renouvellement urbain. Cette possibilité apporte aux communes concernées une plus grande agilité et des réponses sur mesure à leurs problématiques de développement territorial et de transition environnementale. Elles bénéficient en effet directement de la mutualisation des compétences au sein du groupe Oppidea Europolia en matière d'aménagement, de construction, de rénovation énergétique des bâtiments et de production d'énergie renouvelable.



« En devenant actionnaire d'Europolia, la commune de Villeneuve-Tolosane dispose désormais d'un outil lui permettant de planifier et d'accompagner son développement urbain. Dans le contexte de forte attractivité que nous connaissons, il est primordial de pouvoir s'appuyer sur des compétences diverses et reconnues, capables de nous proposer des solutions sur mesure, parfaitement adaptées à la configuration de la ville et aux besoins de sa population. C'est un atout indéniable pour préserver notre cadre de vie et notre environnement, et adapter la commune au dérèglement climatique, en cohérence avec le Plan Climat Air Énergie Territorial de Toulouse Métropole. »

Romain Vaillant,
Maire de Villeneuve-Tolosane,
Vice-président de Toulouse Métropole,
Président de l'Assemblée Spéciale
et administrateur d'Europolia



LE PHOTOVOLTAÏQUE MONTE EN PUISSANCE

Parmi les principaux axes de diversification d'Oppidea Europolia, le groupe valorise ses expertises d'aménageur constructeur dans le domaine des énergies renouvelables. A la clé, un service d'accompagnement sur mesure des collectivités et des entreprises pour leurs projets photovoltaïques.



A Saint-Martin-du-Touch (Toulouse), une centrale de 500 kWc équippa la toiture d'un parking silo sous maîtrise d'ouvrage d'Oppidea.

Le lancement d'une offre de production d'électricité photovoltaïque, en 2023, répond à la volonté de Toulouse Métropole de valoriser les gisements locaux d'énergie solaire, dont le potentiel identifié atteint 72 MWc. Le premier plan de développement présenté par le groupe prévoit le déploiement de 10,5 MWc installés à l'horizon 2027, contribuant à la fois aux objectifs de décarbonation et au renforcement de l'autonomie énergétique du territoire. La complémentarité statutaire entre Oppidea et Europolia ainsi que la mutualisation de leurs compétences au sein du groupe permet de proposer un accompagnement sur mesure à toutes les étapes des projets d'installation, des études de faisabilité jusqu'à l'exploitation, et d'envisager des montages opéra-

tionnels de toute nature, incluant notamment le tiers-investissement (mise en œuvre d'une centrale photovoltaïque et autoconsommation de l'électricité produite sans investir le moindre euro) ainsi que le montage et la gestion d'opérations d'autoconsommation collective (mutualisation de producteurs et consommateurs dans des boucles d'électricité verte en circuit court sur un rayon de 1 km). Cette diversification s'est accompagnée d'une évolution des statuts d'Europolia, actée en 2024, qui inscrit explicitement la production d'énergie renouvelable parmi les activités de l'entreprise. Elle a également donné lieu à un renforcement des moyens humains avec le recrutement de deux salariés experts du photovoltaïque au sein du pôle développement d'Oppidea Europolia.

UN PORTEFEUILLE DE PROJETS EN CROISSANCE

L'année 2024 a été marquée par la montée en puissance de l'activité de production d'énergie renouvelable et la concrétisation de projets d'envergure. Ainsi, plusieurs mandats ont été confiés à Europolia pour réaliser des installations sur des équipements publics. C'est le cas, par exemple, sur 9 groupes scolaires de la ville de Toulouse ou sur le toit de la Halle de la Machine à Toulouse Aerospace qui intégrera une ombrière et une centrale photovoltaïque. La ville de Tournefeuille a

également choisi Europolia – dont elle est nouvellement actionnaire – pour conduire les études et les travaux de deux ombrières sur des parkings publics. Il en est de même pour la commune de Montrabé, pour une centrale en toiture de sa salle polyvalente. À Saint-Martin-du-Touch, où Oppidea construit un parking silo sur l'îlot S20 de l'opération, l'entreprise se porte investisseur pour une installation en toiture. Au total, ces projets contractualisés représentent plus de 2,5 MWc, soit le quart de l'objectif à l'horizon 2027. De nombreux autres sites sont à l'étude avec les collectivités mais aussi des entreprises privées et des institutionnels.

UNE ÉTUDE SUR LE BÂTI ANCIEN DE TOULOUSE

L'effondrement d'un immeuble à Toulouse en 2024 a mis en lumière une problématique sur laquelle la municipalité est mobilisée depuis plusieurs années, celle de la fragilisation de certains bâtiments du centre historique. Dans le prolongement d'études réalisées précédemment sur le secteur d'Arnaud-Bernard, Toulouse Métropole a souhaité s'appuyer sur Europolia pour renforcer son action dans la lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

La mission, d'une durée de 30 mois, s'articule autour de deux axes. Le premier consiste à réaliser un diagnostic de l'habitat afin de définir et hiérarchiser les différents enjeux du bâti ancien : précarité énergétique, insalubrité, péril, vacance sur l'ensemble du centre ancien de Toulouse. Le deuxième axe visera, via des études pré-opérationnelles, à calibrer les outils d'interventions spécifiques. L'objectif, pour Europolia, sera de proposer des leviers d'interventions stratégiques en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et articulés avec les dispositifs existants (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, permis de louer...). Cette mission confiée par la collectivité illustre l'évolution du métier d'aménageur vers des interventions sur le tissu urbain constitué.

LA CARTE DES PROJETS

Oppidea et Europolia conduisent des projets de toutes tailles, dans un périmètre qui peut dépasser celui de la métropole toulousaine.

AMÉNAGEMENT

1. Andromède, Beauzelle / Blagnac
2. Balma-Gramont, Balma
3. Borderouge, Toulouse
4. Empalot, Toulouse
5. Faubourg Malepère, Toulouse
6. Francazal, Cugnaux
7. Garonne, Toulouse
8. Grand Matabiau quais d'Oc, Toulouse
9. La Cartoucherie, Toulouse
10. Las Fonsès, Villeneuve-Tolosane
11. Laubis, Seilh
12. Mail Tolosan, Merville
13. Monges-Croix du sud, Cornebarrieu
14. Oncopole, Toulouse
15. Paléficat, Rives de l'Hers, Toulouse
16. Parc de l'Escalette, Pibrac
17. Parking du Zénith, Toulouse
18. Piquepeyre, Fenouillet
19. Place Raymond Grimaud, Toulouse
20. Pôle économique du MEETT, Aussonne / Beauzelle
21. Ramassiers, Toulouse/Colomiers
22. Saint-Martin-du-Touch, Toulouse
23. Terrains familiaux de l'aire d'accueil des gens du voyage de Cornebarrieu
24. Terrains familiaux de l'aire d'accueil des gens du voyage de Pibrac
25. Toulouse Aerospace, Toulouse
26. Tucard, Saint-Orens-de-Gameville

CONSTRUCTION

27. Halle des mobilités Matabiau, Toulouse
28. MEETT, Aussonne/Beauzelle
29. Pôle Enfance, Beauzelle
30. Parkings P2 et P3 de La Cartoucherie, Toulouse
31. Pôle Enfance de Monges-Croix du Sud, Cornebarrieu

ÉNERGIE

32. Rénovation du groupe scolaire Bois de la Barthe à Pibrac
33. Solarisation de la toiture de la salle polyvalente de la Ville de Montrabé
34. Solarisation de deux parcs de stationnement de la Ville de Tournefeuille
 - Solarisation de bâtiments métropolitains
 - Solarisation de bâtiments de la ville de Toulouse

CO-PROMOTION

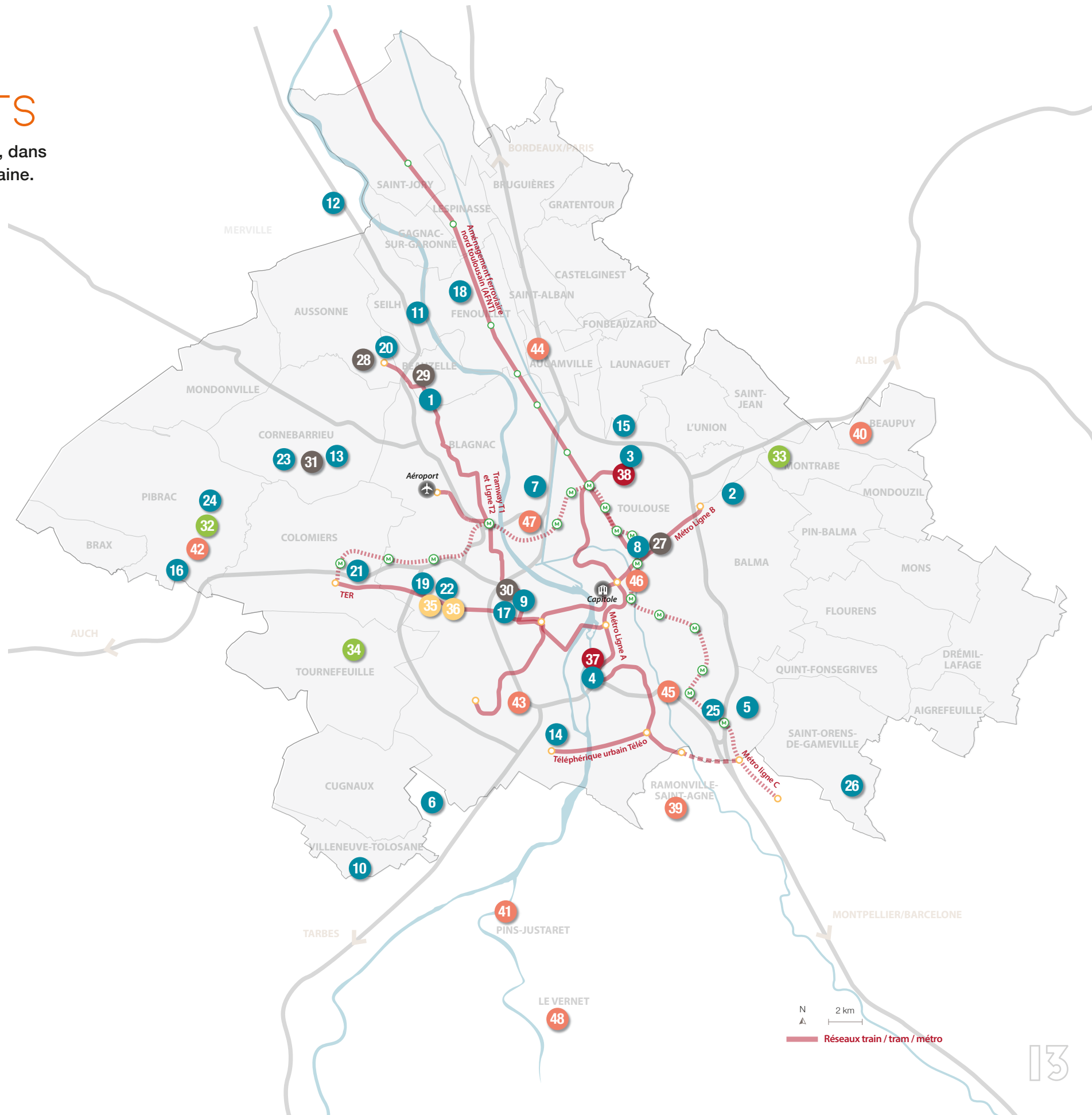
35. « Les terrasses du Touch » avec Promomidi
36. « Fresh Touch » avec Eiffage Immobilier

FONCIÈRES COMMERCIALES

37. SAS Empalot – Commerces, Toulouse
38. SAS Micoulaud – Commerces, Toulouse

ÉTUDES / CONSEILS

39. ASEI, Ramonville Saint-Agne
40. Cœur de ville, Beaupuy
41. Cœur de ville, Pins-Justaret
42. Cœur de ville, Pibrac
43. Dalle Mirail Université, Toulouse
44. Gratian, Aucamville
45. Sauzelong, Toulouse
46. Schéma Directeur Immobilier Énergétique, Crédit Agricole 31
47. Stade Toulousain, Toulouse
48. Technopole, Le Vernet
- Aménagements urbains autour des stations de la ligne C du métro et des gares AFNT
 - Centre ancien de Toulouse pour l'amélioration de l'habitat dégradé
 - Quartiers du NPNRU
 - Réseau Express Vélo



CHIFFRES-CLÉS _____ 2024

Données 2024 cumulées pour le groupe Oppidea Europolia.

UNE ÉQUIPE ENGAGÉE



81 collaborateurs
au 31 décembre 2024

44 ans de
moyenne
d'âge

Index d'égalité professionnelle

86 100

64% de femmes
36% d'hommes
73% de cadres



1 714
heures de
formation
réalisées



UNE PRODUCTION IMMOBILIÈRE SIGNIFICATIVE



1 711
logements livrés

1 132

— DONT —

386

permis de construire
déposés (en nombre
de logements)

logements
sociaux



13 984 M² SDP
de permis de construire
déposés pour le tertiaire



86
M€ HT
de dépenses
d'investissement



UN BILAN FINANCIER CONSOLIDÉ

49 M€ HT
de chiffre d'affaires
cumulés

9 M€ HT
de produit
d'exploitation

0,2 M€ HT
de résultat
d'exploitation

1 M€ HT
de résultat net

BILAN
FINANCIER
DÉTAILLÉ
À DÉCOUVRIR
DANS LE CAHIER
CENTRAL

oppidea europolia
**CAHIER
BILAN
2024**

UN DÉVELOPPEMENT ÉCO-RESPONSABLE



100%

de nos collaborateurs formés
à la Fresque du Climat
et à l'Atelier 2Tonnes

1 228
arbres plantés
en 2024



100%

de la production
immobilière
certifiée NF HQE



6
opérations labellisées
écoquartiers



5,8 Ha
de sols
désimperméabilisés



11 000 m²
de panneaux
photovoltaïques à
l'étude



UNE CONTRIBUTION À L'EMPLOI LOCAL



25

opérations
d'aménagement
en cours



432

emplois directs
générés par les
travaux d'espaces
publics



1 329

emplois indirects
générés par les travaux de nos
clients (promoteurs, bailleurs,
investisseurs...)





Une année 2024 riche de réalisations, d'évènements et de succès.

- 01. Balma-Gramont** En janvier, les travaux d'aménagement des espaces publics démarrent sur la zone d'activité Thégra Nord de la ZAC Balma-Gramont (Balma).
- 02. Laubis** Le 2 février, les nouveaux arrivants de l'écoquartier Laubis sont accueillis lors d'un évènement convivial et festif, en présence de Didier Castéra, maire de Seilh.
- 03. La Cartoucherie** Le 7 mars, le projet lauréat de la 3e phase d'aménagement de l'écoquartier La Cartoucherie est dévoilé par Jean-Luc Moudenc (lire page 45).
- 04. La Halle des mobilités** Le 21 mars, à l'occasion d'une grande exposition organisée à la Galerie 24 du CAUE 31, Carole Delga et Jean-Luc Moudenc présentent le projet lauréat du concours d'architecture pour la Halle des mobilités à Toulouse (page 36).
- 05. Saint-Martin-du-Touch** Le 26 avril, les élèves de moyenne section de l'école maternelle Fleurance visitent avec enthousiasme le chantier de la future place-parvis de la Halte Saint-Martin à Toulouse, en compagnie de Jean-Jacques Bolzan, maire de quartier.
- 06. Grand Matabiau quais d'Oc** Le 27 avril, la première édition de l'« Agora Grand Matabiau » permet à une trentaine de toulousains de prendre de la hauteur sur le projet urbain et d'échanger sur la ville intergénérationnelle (lire pages 46-47).
- 07. Toulouse Aerospace** Le 4 mai, le lancement des travaux de végétalisation de la Piste des Géants est l'occasion d'une journée d'animations en présence de Jean-Luc Moudenc et d'Emilien Esnault, maire de quartier (lire pages 24-25).
- 08. Empalot** Le 3 juin, une soirée festive organisée au centre culturel de la Brique Rouge permet d'accueillir les nouveaux habitants du quartier Empalot, en présence de Jonhny Dunal, maire de quartier.
- 09. La Cartoucherie** Le 7 juin, Eric Lombard, alors directeur général de la Caisse des Dépôts, visite l'écoquartier La Cartoucherie à l'invitation du bureau régional de la Banque des Territoires.
- 10. Piquepeyre** Le 13 juin, le quartier Piquepeyre est en fête, pour accueillir ses nouveaux habitants en présence de Thierry Duhamel, maire de Fenouillet.
- 11. Grand Matabiau quais d'Oc** Le 2 juillet, un « Rendez-vous Grand Matabiau » réunit plus de 70 personnes autour de l'urbaniste Mathis Güller pour échanger sur le devenir des secteurs Cheminots, Saint-Laurent et Faubourg Bonnefoy, en présence de Souhayla Marty, maire de quartier (lire page 46).
- 12. Saint-Martin-du-Touch** Le 5 juillet, Jean-Luc Moudenc, Jean-Jacques Bolzan, maire du quartier, Bertrand Serp, président de Toulouse Métropole Habitat, Raphael Catonnet, directeur général d'Oppidea, et Laurent Regnier, directeur d'Eiffage Immobilier Occitanie, posent la première pierre de l'équipement public mutualisé de la Mairie de Toulouse et des programmes « Cœur St-Martin » (Toulouse Métropole Habitat) et « Fresh Touch » (Eiffage Immobilier en co-promotion avec Oppidea).
- 13. Territoire engagé pour le logement** Le 22 juillet, Pierre-André Durand, préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne, et Annette Laigneau signent la convention « Territoires Engagés pour le Logement » sur les projets Grand Matabiau quais d'Oc et La Cartoucherie.
- 14. Halle des mobilités** Le 12 septembre, une quarantaine d'habitants et usagers analysent l'avant-projet sommaire de la Halle des Mobilités pour éclairer la mise au point du projet lauréat.

- 15. Saint-Martin-du-Touch** Le 12 septembre, c'est la 3e édition du grand rendez-vous de quartier « Saint-Martin en fête et guinguette » au cœur du parc Fleurance à Toulouse, organisé en partenariat avec les associations et acteurs du quartier.
- 16. Borderouge** Le 18 septembre, Valérie Jacquet-Violeau, maire de quartier, présente le projet d'aménagement et de végétalisation du square Niboul aux habitants du quartier Borderouge à Toulouse.
- 17. Monges-Croix du sud** Le 27 septembre, un parcours biodiversité et une sensibilisation à la valorisation des espaces naturels sur le quartier Monges-Croix du Sud est organisé à l'occasion du « Goûter dans les près », en présence d'Alain Toppan, maire de Cornebarrieu.
- 18. Monges-Croix du sud** Le 8 octobre, dans le cadre du Salon de l'immobilier bas-carbone à Paris, le quartier Monges-Croix du Sud à Cornebarrieu remporte le Trophée de l'Aménagement Éco-responsable Argent 2024 décerné par l'Union Nationale des Aménageurs (lire page 34).
- 19. Paléficat – Rives de l'Hers** Le 6 novembre, une balade participative dans le quartier Paléficat à Toulouse, commentée par l'équipe projet et l'urbaniste Michel Guthmann, est organisée dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC (lire page 42).
- 20. Balma-Gramont** Le 6 novembre, une réunion publique d'information lance la concertation autour du secteur Garrigue situé dans la continuité de l'écoquartier Vidailhan, en présence de Vincent Terrail-Novès, maire de Balma (lire page 43).
- 21. Andromède** Le 18 novembre, la concertation réglementaire autour de la phase 3 de l'écoquartier Andromède s'ouvre par une réunion publique retransmise en direct sur YouTube, en présence de Joseph Carles, maire de Blagnac (lire page 44).
- 22. Life Waste2Build** Le 28 novembre, à l'occasion de la Journée de l'Économie Circulaire de Toulouse Métropole, Empalot, Piquepeyre et Grand Matabiau quais d'Oc sont récompensées par les Trophées Life Waste2Build pour la valorisation réussie de leurs déchets de chantiers (lire page 35).
- 23. Salons** En 2024, le groupe Oppidea Europolia participe à plusieurs évènements professionnels : le MIPIM du 12 au 15 mars, le Forum des Projets Urbains le 19 novembre et le SIMI du 10 au 12 décembre (en photo).
- 24. La Cartoucherie** Les 11 et 12 décembre, la co-construction du futur parc de La Cartoucherie débute par plusieurs stands mobiles installés sur les principaux lieux de vie du quartier, afin de recueillir les idées des habitants (lire page 45).

RENDRE LA VILLE + FRAÎCHE POUR S'ADAPTER AU RÉCHAUFFEMENT

Les quartiers en développement ou en renouvellement sont directement concernés par la mise en œuvre opérationnelle du plan « Toulouse + fraîche » qui vise à atténuer les effets du réchauffement climatique. À toutes les échelles et à tous les stades des opérations, le groupe Oppidea Europolia contribue aux objectifs de la collectivité en renouvelant son approche des projets.

Année après année, le changement climatique devient une réalité de plus en plus tangible. Toulouse est la ville qui a connu la plus forte augmentation de température au niveau national avec +2,1°C conjugués à -35% de pluviométrie en 2022, et qui a enregistré un record de 42,4°C au mois d'août 2023. Ces derniers étés préfigurent ce que le territoire métropolitain devrait connaître à l'horizon 2050 : des vagues de chaleur plus fréquentes et plus intenses, des tensions sur la ressource en eau qui introduisent de nouveaux risques pour la santé et plus généralement pour le confort et la qualité de vie des habitants.

VÉGÉTALISATION ET DÉBITUMISATION

Pour faire face à cette situation, la ville de Toulouse a mis en place depuis 2023 une stratégie d'adaptation qui vise à atténuer les phénomènes d'îlots de chaleur urbains. Le plan « Toulouse + fraîche » prévoit 30 actions qui permettront d'adapter l'environnement urbain au changement climatique, dont beaucoup concernent l'aménagement des espaces publics. On peut citer, parmi les principales, les plantations d'arbres et les aménagements d'espaces végétalisés ou encore la désimperméabilisation des sols et la maîtrise de l'artificialisation. À ce titre, Oppidea Europolia joue pleinement son rôle d'outil au service de la collectivité pour l'atteinte de ses objectifs. Ainsi, des échanges réguliers entre la collectivité et les équipes chargées des opérations d'aménagement visent à ajuster les projets et à tester des solutions concrètes pour rafraîchir la ville.

AMÉNAGEMENTS STRUCTURANTS

Certaines actions structurantes peuvent amener une véritable transformation du paysage, à l'image de la création d'un parc linéaire de 4,5 hectares au cœur de Toulouse Aerospace qui n'était pas programmée initialement. Les travaux démarrés en 2024 consistent notamment à débitumer 1 km de l'ancienne piste de Montaudran et à y planter plus de

1 600 arbres (lire page 24). Au Faubourg Malepère, l'artère centrale reliant les deux parcs du quartier a été entièrement retravaillée pour constituer une voie verte de 27 mètres de large entièrement plantée. À Grand Matabiau quais d'Oc, l'aménagement du parvis Marengo, devant la Halle des Mobilités, intégrera aussi une zone arborée et un « jardin de pluie » qui préserveront la fraîcheur estivale pour les usagers de la gare (voir pages 40-41). Plus généralement, tous les projets sont ainsi réinterrogés pour planter davantage sur les espaces publics. On le voit à Borderouge, où un vrai parti-pris végétal s'est installé avec des espaces de pleine terre plantés le long du boulevard Netwiller en 2024 et un accroissement des plantations sur le Carré de la Maourine prévu pour 2025 (lire pages 20-21). Les études sur les futurs projets comme Paléficat – Rives de l'Hers ou les aménagements autour des futures stations de la ligne C du métro, sont en pointe sur ces questions.

PLUS D'ESPACES OMBRAGÉS

Une autre façon d'apporter de la fraîcheur est de créer des espaces ombragés là où c'est possible. C'est dans cet esprit qu'ont été installées des pergolas sur les parcs des Ramassiers et Fleurance à Saint-Martin-du-Touch. Cette question de l'ombre peut d'ailleurs être pensée dès le stade de la conception, par exemple en prévoyant les voies de circulation piétonnes à l'ombre des bâtiments aux périodes les plus chaudes de la journée. L'évolution des revêtements de voiries, avec des matériaux calcaires et des teintes plus claires faisant baisser la température, s'inscrit également dans ces réflexions. Enfin, la recherche de fraîcheur et du confort d'été passe bien-sûr en priorité par le logement. Cœurs d'îlot végétalisés, formes architecturales favorisant les doubles expositions, les espaces extérieurs, la circulation de l'air, végétalisation et ombrages des façades, systèmes de récupération des eaux pluviales : la recherche de solutions nourrit un dialogue constant avec les opérateurs immobiliers pour créer des espaces d'habitation résilients à la canicule et aux vagues de chaleur.



© Atelier Lion - Golem Images

Au cœur du faubourg Malepère (Toulouse), la rue du Docteur Simone Alie-Daram proposera une promenade végétalisée entre le parc de la Marcaissonne et le bois de l'Hers.

LES NOUVEAUX ÎLOTS DE FRAÎCHEUR TRANSFORMENT BORDEROUGE

En cohérence avec les engagements climatiques de Toulouse Métropole, le groupe Oppidea Europolia fait évoluer ses projets pour développer un cadre urbain résilient au réchauffement. Illustration dans le quartier de Borderouge.

Adapter la ville à un climat plus chaud conduit à porter un nouveau regard sur les espaces publics d'opérations d'aménagement déjà bien avancées. Le quartier de Borderouge, aménagé par Oppidea au nord de Toulouse depuis le début des années 2010, bénéficie ainsi d'un projet de réaménagement de ses axes structurants, complété par l'aménagement paysager du square situé autour de la ferme Niboul et le rafraîchissement du Carré de la Maourine. La philosophie de ces travaux d'amélioration du cadre de vie tient en quelques priorités : végétaliser, réduire les îlots de chaleur et faciliter les déplacements, notamment en valorisant les mobilités décarbonées.

DES VOIRIES PLUS APAISÉES

La mise en œuvre de ce plan a démarré en 2024 sur le boulevard Netwiller, artère centrale du quartier dont l'ambiance et le paysage ont été transformés. L'aménagement de larges

bandes de pleine terre le long des trottoirs, plantées de 56 arbres et de parterres de fleurs et arbustes, apporte de l'ombre et de la fraîcheur, améliore le confort des piétons. Cette végétalisation qui a permis de désimperméabiliser plus de 1 300 m² fait appel à un procédé innovant de gestion de l'eau, la tranchée de Stockholm, qui favorise l'infiltration naturelle des eaux pluviales et préserve l'humidité des sols. Le nouveau boulevard Netwiller fait aussi une large place à la circulation à vélo en toute sécurité, puisqu'il intègre une nouvelle piste cyclable qui constituera un tronçon du futur Réseau Express Vélo n°5 qui doit relier, à terme, Saint-Jory à Muret. L'aménagement préserve enfin des places de stationnement, en particulier pour la dépose des enfants du groupe scolaire, les personnes à mobilité réduite et les livraisons. À cet effet, le parking à l'angle de la rue Antoine Pastré a lui aussi été requalifié et végétalisé.



Entièrement réaménagé en 2024, le boulevard Netwiller laisse plus de place à la végétalisation, aux vélos et aux piétons.

DES ESPACES PUBLICS PLUS AGRÉABLES

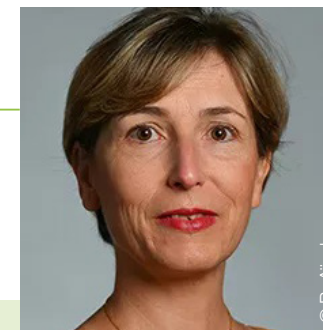
La concertation publique a fait émerger un projet d'aménagement pour le square Niboul, espace vert de 8 000 m² situé autour de l'ancienne ferme qui garde la mémoire de l'histoire maraîchère du quartier. Présenté aux riverains en septembre 2024, à l'occasion d'une déambulation le long de panneaux d'exposition déployés dans le square, le projet paysager prévoit différentes ambiances entre son jardin gourmand, ses allées de promenade, son bosquet ombragé et son amphithéâtre situé dans la continuité de la terrasse du cinéma Utopia. Avec une centaine d'arbres plantés, l'installation d'ombrières et de fontaines à boire, cet espace public requalifié apportera un nouvel îlot de fraîcheur bienvenu. De l'autre côté de l'avenue Bourges-Maunoury, enfin, le Carré de la Maourine doit lui aussi changer de visage. La place centrale du quartier, très minérale et chaude en été, sera aussi transformée en 2025 par la plantation de plus de 50 arbres, la débitumation et la végétalisation en pleine terre de 260 m² et l'implantation d'ombrières.



Plus de 50 arbres doivent être plantés en 2025 sur le Carré de la Maourine.



Valérie Jacquet Violleau,
adjointe au maire de
Toulouse, maire de quartier
Borderouge, Croix-
Daurade, Trois-Cocus



© B. Alach

« Les évolutions en cours à Borderouge illustrent la capacité d'adaptation d'un projet d'aménagement. La végétalisation des espaces publics est aujourd'hui une priorité, qui doit permettre à chacun de profiter d'un cadre de vie plus agréable, plus apaisé et plus frais en été. La végétalisation du boulevard Netwiller, le réaménagement paysager du square Niboul et les travaux de rafraîchissement du Carré de la Maourine conduits par Oppidea métamorphosent notre quartier. Toutes ces améliorations concrétisent nos engagements et répondent aux attentes des riverains. Ces réaménagements s'appuient en effet largement sur les propositions formulées lors des ateliers de concertation. »

© Urbanink

DES QUARTIERS EN HARMONIE AVEC LES GRANDS PARCS

Le volet paysager de plusieurs opérations d'aménagement s'inscrit pleinement dans la continuité du programme métropolitain des grands parcs. A la clé, un développement urbain équilibré qui préserve les continuités écologiques et des espaces de vie agréables en phase avec les attentes des habitants.

Cela fait partie des principales actions engagées par Toulouse Métropole dans le cadre de sa stratégie d'adaptation au réchauffement climatique. Cinq grands parcs sont en train de prendre forme, qui visent à préserver ou restaurer des continuités naturelles, à protéger la biodiversité et à créer des oasis de fraîcheur pour les habitants et les riverains. Il s'agit d'espaces mixtes principalement le long des grands cours d'eau (Garonne, Hers, Touch, canaux). Les grands parcs prennent place dans des environnements en mutation où doivent s'envisager de manière cohérente une forte présence de la nature, la vie quotidienne des habitants et les projets d'aménagement urbain. Oppidea Europolia contribue, en lien avec Toulouse Métropole, à la mise en œuvre de ce projet de grande envergure sur les périmètres de plusieurs opérations d'aménagement.

DU CÔTÉ DES BERGES DU TOUCH

Le Grand Parc du Touch, par exemple, s'étend sur un linéaire de 13 km entre Tournefeuille, Blagnac et Toulouse et traverse le quartier de **Saint-Martin-du-Touch**. Depuis fin 2023, Oppidea a piloté la démarche de réhabilitation des berges du Touch sur le secteur, véritable atout du quartier dans le prolongement du parc Fleurance. Le projet, affiné au long de l'année 2024, se traduira par l'aménagement d'un nouvel espace naturel et de loisirs, le Parc des Berges du Touch, avec la volonté de concilier les enjeux environnementaux et les attentes des habitants et riverains du quartier. Près de la moitié de cet espace – correspondant à la zone de compensation des travaux de la ligne C du métro – restera ainsi à l'état naturel, et l'accès à une partie des berges composée de zones humides sensibles sera restreint. Le public pourra bien entendu continuer à profiter de cet environnement arboré grâce

à des cheminements doux et sécurisés. Sur l'autre moitié, de nombreux équipements choisis par les habitants seront installés : matériel de fitness, terrain de tennis, structure d'escalade, espace multi-sport, jardin équipé de mobilier, labyrinthe végétal.



Parc des Berges du Touch



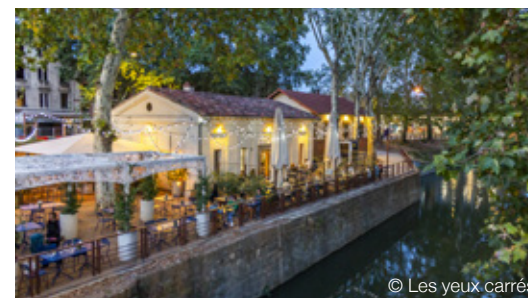
Parc Fleurance, Saint-Martin-du-Touch



Jardin des acrobates, Faubourg Malepère



Passerelle Anita Conti, Empalot



Maison éclusière, Grand Matabiau quais d'Oc

MALEPÈRE ET PALÉFICAT DANS LE GRAND PARC DE L'HERS

Le Grand Parc de l'Hers chemine sur 28 km, en passant par le **Faubourg Malepère**. L'aménagement du nouveau quartier qui se développe au sud-est de Toulouse s'attache à valoriser les paysages qui font partie intégrante du grand parc. Le quartier s'étire en effet entre deux poumons verts de 10 hectares chacun. Ces espaces naturels sont protégés et valorisés, à l'image du Jardin des Acrobates ouvert en 2024 en lisière du Bois de l'Hers, qui s'étend en partie sur une ancienne friche sur laquelle 400 arbres ont été plantés. L'année 2024 a aussi marqué le début de la transformation du parc de la Marcaissonne qui doit être livré, à partir de fin 2025, en vaste éco-parc dédié en partie à la préservation de la faune et de la flore et en partie aux sports et aux loisirs, avec city-stade, pump-track, aire de jeux et mobilier de détente et d'observation de la nature. À l'autre extrémité du Grand Parc de l'Hers, au nord de Toulouse, le futur quartier de **Paléficat - Rives de l'Hers** se conçoit aussi à partir d'un patrimoine paysager et agricole diversifié. Les grands principes du projet, présentés à la concertation préalable en fin d'année 2024, poursuivent l'objectif de le préserver et de le renforcer avec la création d'un grand parc de 18 hectares au cœur du nouveau quartier.

ENTRE GARONNE ET CANAL

Directement relié à l'île du Ramier par la passerelle Anita Conti, le quartier **Empalot** s'intègre désormais au Grand Parc Garonne. Le Grand Parc Canal, quant à lui, longe le projet **Grand Matabiau quais d'Oc**. La rénovation de la maison éclusière Matabiau, transformée en guinguette dès 2021, avait été l'une des premières réalisations sur le secteur. Aujourd'hui, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine chargée de la métamorphose des quartiers autour de la gare Matabiau entend bien valoriser ce patrimoine naturel exceptionnel. L'objectif est de prolonger l'ambiance paysagère du canal jusqu'au faubourg Bonnefoy depuis l'avenue de Lyon et, plus au nord, au cœur du futur quartier du raisin. Cela sera visible à l'échelle de l'opération d'aménagement avec la plantation de plus de 700 arbres et la création de 4 hectares d'espaces verts en pleine terre.

LA PISTE DES GÉANTS, UNE MÉTAMORPHOSE

Transformer la partie non classée de la piste d'où décollèrent les pionniers de l'Aéropostale en un parc linéaire de 4,5 hectares agrémenté de 1 600 arbres dédié à la promenade et aux loisirs, tel est l'objectif du parc de la Piste des Géants au cœur de l'écoquartier Toulouse Aerospace. Les travaux de ce projet phare du plan « Toulouse + fraîche », confiés en mandat à Oppidea, ont commencé au printemps 2024 pour une livraison en deux temps : juin 2025 pour la partie nord (les parterres et les bosquets), printemps 2026 pour la partie sud (les promenades et le forum).

Mobilités

Vaste espace public, la Piste des Géants organise aussi la cohabitation sécurisée des différents modes de déplacement sur des espaces clairement identifiés : voie de bus, ligne du Réseau Express Vélo, prolongée par une passerelle piétons/cycles traversant le périphérique, voie piétonne principale et cheminements à l'intérieur des espaces végétalisés.

Désimperméabilisation

La réalisation du parc permet la remise en pleine terre d'une surface de 28 000 m². Après avoir retiré le bitume et les fondations de la piste, le sol est reconstitué et enrichi pour que les écosystèmes s'y épanouissent, en réemployant une partie des terres excavées. Une expérimentation a également été menée sur le biochar, un charbon végétal présentant l'avantage de capter le carbone et de favoriser le cycle naturel de l'eau.

Bénéfices environnementaux

Les atouts d'un tel projet pour l'environnement et pour la qualité de vie sont multiples. Outre la création d'une oasis de fraîcheur en cœur de quartier, le parc de la Piste des Géants doit contribuer à la qualité de l'air, à la préservation de la biodiversité végétale et animale et à une optimisation du cycle naturel des eaux pluviales permettant de limiter l'usage de l'arrosage.

UN PLAN SÉQUENCÉ EN 4 ESPACES :

1 Les parterres



A proximité de la place Marcel Bouilloux-Laffont et des commerces du quartier, le parc prend la forme de parterres, avec des pelouses, des plantes vivaces, des arbres et arbustes. A l'abri des pergolas, les habitants peuvent s'y détendre et profiter des aires de pique-nique.

2 Les bosquets



Ces espaces offrent une végétation plus dense apportant de la fraîcheur (la température ressentie diminue de 5° à l'ombre des arbres) et du calme. Des espaces de loisirs comme une piste de glisse et une aire de jeux pour enfants animent cette partie du parc.

3 Les promenades

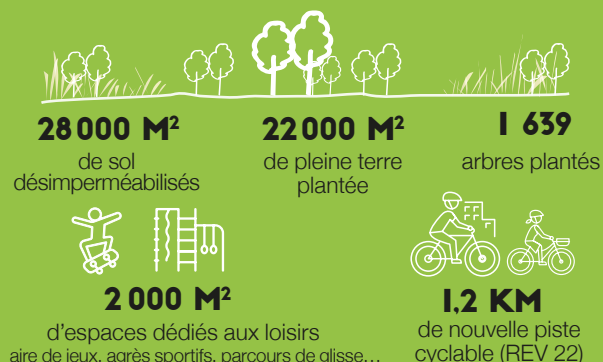


Le sud du parc ménage des ambiances végétales variées donnant accès à de multiples installations de loisirs : terrain de pétanque, aire de jeux, tables de ping-pong...

4 Le forum



A son extrémité sud, le parc s'élargit en une grande pelouse arborée, propice à la détente et aux jeux. Le forum assure la jonction avec le Campus d'innovation et le parc Jacques Maziol.



POUR DÉCOUVRIR LE PROJET EN DÉTAIL,
TÉLÉCHARGEZ LE LIVRET DE PRÉSENTATION



Équipe

Urbaniste de l'écoquartier : SEURA – David Mangin
Équipe de maîtrise d'œuvre du parc de la Piste des Géants :
 OLM (paysagiste concepteur, mandataire), Hekladonia (bureau d'études environnementales), Arcadis (bureau d'études techniques), ON (conception lumières), Architecture in vivo (médiation).

MESURER ET OPTIMISER L'EMPREINTE CARBONE DES QUARTIERS

Le groupe Oppidea Europolia s'est engagé dans l'évaluation énergie carbone à grande échelle de ses opérations. Au-delà des enseignements sur la qualité environnementale des quartiers, ces bilans-carbone donnent des pistes pour aller encore plus loin.

Depuis 2022, la réduction de l'empreinte carbone fait l'objet d'un plan global d'intégration des enjeux climatiques dans les opérations d'aménagement conduites par Oppidea Europolia, matérialisé autour de « 5 engagements pour le climat » (lire page 24 du magazine n°3). A l'appui de cette stratégie, le groupe s'est doté d'un outil permettant d'objectiver la mesure de l'empreinte carbone à l'échelle d'un quartier, d'orienter les choix d'aménagement et d'identifier des leviers sur lesquels agir pour améliorer les performances du quartier. Le logiciel UrbanPrint, développé par l'institut Efficacity et le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), analyse le cycle de vie des opérations sur 50 ans en prenant en compte différents critères : construction, énergie, gestion des eaux et des déchets, conduite des chantiers et mobilité. Après l'évaluation de six premières opérations (Grand Matabiau quais d'Oc, La Cartoucherie,



Tucard, Saint-Orens de Gameville

Saint-Martin-du-Touch, Toulouse Aerospace, Malepère et Laubis), deux nouveaux bilans ont été lancés en 2024 à Andromède et Tucard.

Ces modélisations montrent des résultats encourageants, puisque les quartiers les plus optimisés s'inscrivent d'ores et déjà dans une trajectoire de neutralité carbone. **En moyenne, les opérations étudiées parviennent à réduire de 33% leurs émissions de CO₂ par rapport à des quartiers qui s'en tiendraient au strict respect des réglementations.** Parmi les principaux leviers de performance, on peut citer les exigences portées sur la construction au travers de la certification E+C- en anticipation de seuils de la RE2020, ou encore le développement de réseaux de chaleur réutilisant l'énergie fatale. La diminution de la place de la voiture et la gestion du stationnement jouent également un rôle important. Les bilans carbone indiquent enfin plusieurs pistes d'optimisation telles que l'utilisation accrue de matériaux biosourcés dans les constructions ou la mise en place de systèmes de compostage à l'échelle des quartiers.

Écoquartier Andromède, Beauzelle / Blagnac



© Christophe P. C.

3 QUESTIONS À

MICHEL SALEM-SERMANET

DIRECTEUR GÉNÉRAL D'EFFICACITY,
INSTITUT FRANÇAIS DE R&D DÉDIÉ
À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
ET ÉCOLOGIQUE DES VILLES



© Efficacity

Pourquoi un partenariat avec Oppidea Europolia ?

Efficacity développe des outils d'aide à la décision permettant de concevoir des projets d'aménagement bas carbone. Cela nécessite un travail de co-construction avec les acteurs opérationnels, afin de les expérimenter sur des projets réels et de les améliorer jusqu'à ce qu'ils répondent parfaitement à leurs besoins. Le groupe Oppidea Europolia affiche de grandes ambitions sur les enjeux environnementaux et a manifesté son intérêt pour contribuer au développement du logiciel UrbanPrint. Nous avons également collaboré sur un outil de simulation énergétique à l'échelle des quartiers, PowerDIS, sur lequel Europolia s'est appuyé pour optimiser la stratégie énergétique de Grand Matabiau quais d'Oc. Il a permis par exemple de décider de la mise en place d'une boucle tempérée utilisant la géothermie, solution innovante dont l'impact carbone est 30% plus faible qu'un réseau thermique classique.

Quel est le principe du logiciel UrbanPrint ?

C'est un outil qui permet d'appliquer la méthode Quartier Energie Carbone promue par l'Ademe. L'objectif est d'évaluer de manière exhaustive les impacts environnementaux des opérations, d'une part en analyse de cycle de vie, et d'autre part en intégrant toutes les composantes, pas seulement le bâtiment sur lequel on a beaucoup avancé avec la RE2020, mais aussi l'ensemble des espaces extérieurs, les systèmes et réseaux et la mobilité. Les premières évaluations sur les quartiers d'Oppidea Europolia montrent l'intérêt de disposer d'une même méthodologie de calcul pour se comparer à soi-même par rapport à une stratégie « business as usual ». Cela apporte de la transparence et fait ressortir des enjeux qui peuvent être différents d'une opération à l'autre pour aller chercher des améliorations et diminuer les impacts.

Quelles leçons peut-on en tirer ?

Il est très vertueux de systématiser ces bilans carbone. Cela produit une montée en compétence permettant de comprendre là où on est performant et pourquoi, ce qui donne la capacité de prendre des décisions éclairées par rapport à ce critère carbone. Toulouse est la première métropole à le faire à l'échelle de son territoire avec Oppidea Europolia, cela mérite d'être souligné.

DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ

La dynamique économique et démographique de la métropole toulousaine se consolide dans la durée, en veillant à maintenir les équilibres qui font la qualité de vie du territoire. Oppidea Europolia y prend toute sa part au travers de ses opérations d'aménagement mais aussi d'investissements directs dans les projets.

En 2024, différents indicateurs sont venus confirmer la forte attractivité du territoire toulousain. Alors que la métropole accueille plus de 9 000 nouveaux habitants chaque année, Toulouse est en passe de devenir la 3^e ville de France selon l'INSEE. De nombreuses entreprises s'implantent et créent des emplois sur la région, et Toulouse a même été désignée première destination urbaine à visiter en 2025 selon le guide touristique *Lonely Planet* ! Cette attractivité résulte de multiples éléments, parmi lesquels figure en bonne place la mise en œuvre d'un projet urbain cohérent, visant à accompagner dans les meilleures conditions la croissance démographique et à préserver la qualité de vie. Les opérations d'aménagement d'Oppidea Europolia jouent un rôle stratégique pour relever ce défi aujourd'hui, et pour se projeter à plus long terme dans une ville qui continue à concilier dynamisme économique et douceur de vivre.

MOTEUR DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Le premier enjeu, quantitatif, est celui de l'habitat. En 2024, Oppidea Europolia a contribué à plus du quart de la production de logements : cela représente plus de 1 700 logements livrés et près de 1 200 dépôts de permis de construire sur les différentes opérations. Certains quartiers, comme le Faubourg Malepère, ont connu une activité opérationnelle particulièrement soutenue. Cette offre de logement est qualitative et diversifiée, afin de répondre à plusieurs modes de vie (résidences collectives, maisons individuelles, habitat intermédiaire).

Elle est aussi accessible à différents publics grâce à la maîtrise des coûts de construction et un objectif de réaliser 25% de logements abordables et 35% de logements locatifs sociaux.



© Lydie Lecarpentier

Au cœur de l'écoquartier La Cartoucherie, les Halles ont attiré plus de 2,5 millions de visiteurs en un an d'activité.

CRÉER UN ENVIRONNEMENT PROPICE

Mais il ne suffit pas de construire des logements, il faut aussi aménager un environnement désirable et durable. Les quartiers aménagés par Oppidea ou Europolia proposent une intensité urbaine autour de centralités réunissant équipements publics, services, commerces de proximité, espaces publics aérés et paisibles. Les mobilités sont aussi organisées pour faciliter tous les modes de déplacement, en priorisant les modes doux : métro, tramway, bus Lineo à haut niveau de service, Réseau Express Vélo, voies piétonnes. Les nouveaux quartiers, qui contribuent au renouvellement de la ville, peuvent aussi renforcer son rayonnement et son attractivité,

comme le montre le succès rencontré par les Halles de la Cartoucherie : en septembre 2024, après un an d'activité, le tiers-lieu avait déjà attiré 2,5 millions de visiteurs. Le développement de la nature en ville, les aménagements importants réalisés pour l'adaptation au réchauffement climatique sont aussi un facteur essentiel d'attractivité dans la durée. On le constate, par exemple, autour de la Piste des Géants à Toulouse Aerospace (lire page 24) où l'aménagement d'un grand parc public incite les opérateurs privés à s'engager sur des projets immobiliers d'envergure. A la pointe sud du parc, Linkcity a finalisé en 2024 le programme Altiplano, pour un lancement des travaux au printemps 2025 : l'investisseur américain Greystar y gèrera 390 logements pour étudiants et jeunes actifs dans un immeuble de 18 étages.

À SAINT-MARTIN-DU-TOUCH, UNE COPROMOTION QUI RÉPOND AUX BESOINS DU QUARTIER

Faciliter les projets immobiliers et investir directement dans des opérations pour apporter des solutions à des besoins identifiés, c'est aussi une manière pour Oppidea de participer à l'attractivité du territoire. C'est par exemple l'objectif du programme Fresh Touch, réalisé en copromotion avec Eiffage Immobilier sur l'îlot S6 de Saint-Martin-du-Touch et dont les travaux ont débuté en 2024. Cette opération, qui porte sur la construction de 85 logements, répond à des critères de qualité environnementale et architecturale élevés, satisfaisant aux exigences du seuil 2025 de la RE2020 et prenant un parti pris de végétalisation en cœur d'îlot et en terrasses pour tempérer les chaleurs estivales. Surtout, la programmation de l'îlot s'inscrit dans la volonté de renforcer la polarité commerciale et de services du quartier, à proximité de la Halte TER et de la place centrale Marthe Escat de Monès, aménagée en parvis piétonnier et inaugurée en 2024. Outre ses logements, le programme intègre ainsi, en pied d'immeuble, 3 cellules commerciales et une surface de plus de 600 m² dans laquelle prendra place un équipement public mutualisé réunissant un pôle de vie sociale, un accueil pour les jeunes et une salle polyvalente. De quoi contribuer à l'animation et à la qualité de vie dans le quartier.



© Eiffage Immobilier



Place Aline Viadieu à Empalot

EMPALOT, UN RENOUVEAU AU BÉNÉFICE DE TOUS

Situé à 10 minutes du Capitole en métro, le quartier Empalot est idéalement positionné au bord de la Garonne, à proximité des quartiers Saint-Michel et Saint-Agne et en face de l'île du Ramier en cours de métamorphose pour devenir le poumon vert de Toulouse. Construit à partir des années 1920, Empalot bénéficie depuis les années 2000 d'un ambitieux programme de renouvellement urbain qui, aujourd'hui, lui donne un nouveau visage et une nouvelle attractivité. L'opération consiste d'une part à recréer, en concertation avec les habitants, un cœur de quartier et une centralité commerciale, et d'autre part à requalifier les espaces publics et tracer de nouvelles circulations pour ouvrir davantage Empalot sur le fleuve et les quartiers avoisinants.

De nouveaux équipements publics et installations sportives participent de cette amélioration du cadre de vie. L'accent est aussi mis sur la qualité de l'habitat, puisque, à terme, 1 200 logements auront été réhabilités et 2 300 logements neufs reconstruits en remplacement des résidences les plus vétustes. Plusieurs réalisations marquent l'avancement du quartier en 2024 : environ 430 logements ont été livrés dans 4 résidences aux meilleurs standards de qualité architecturale et environnementale, dont l'une doit accueillir en pied d'immeuble le « Nouveau Lieu », espace intergénérationnel dédié à la transition écologique et à l'économie sociale et solidaire. Sur l'esplanade arborée Pierre Garrigues, la construction du nouveau groupe scolaire Marie Marvingt a commencé, pour une ouverture prévue à la rentrée 2025.

Autour du MEETT, 54 hectares sont en cours d'aménagement sur les communes d'Aussonne et de Beauzelle



AU MEETT, UN DÉVELOPPEMENT QUI SE PRÉCISE

Depuis sa mise en service, fin 2020, le MEETT voit son activité se développer régulièrement. Pour la première fois en 2024, le parc des expositions et centre de congrès situé à Aussonne et construit par Europolia, a accueilli 100 événements et dépassé les 750 000 visiteurs. Les abords de cet équipement au service de l'attractivité du territoire voient se constituer progressivement un nouveau pôle économique. Ainsi, un village d'entreprises de 25 000 m², composé de bureaux et de bâtiments d'activité dans un environnement paysager très qualitatif, est en cours de construction à proximité immédiate du MEETT. De l'autre côté du parc des expositions, les conditions de réalisation d'un hôtel 4 étoiles de 250 chambres avec plusieurs restaurants et des espaces de détente ont été finalisées en fin d'année 2024. Ce projet, essentiel pour renforcer l'attractivité internationale du parc des expositions, devrait voir le jour grâce à un investissement de 42 millions d'euros, porté par une société de projet en cours de constitution et dans laquelle Oppidea s'engagerait à hauteur de 8%. En 2025, les réflexions sur la reprogrammation des autres secteurs du pôle économique du MEETT seront relancées dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt.

AU SUD-EST DE TOULOUSE, DU RENOUVEAU

Deux quartiers aux ambiances complémentaires : chacun dans leur style, le Faubourg Malepère et Toulouse Aerospace témoignent de la dynamique à l'œuvre aux entrées sud-est de Toulouse et du soin porté à la qualité urbaine des nouveaux lieux de vie de la métropole.

FAUBOURG MALEPÈRE, ENTRE VILLE ET NATURE

S'il est un secteur qui illustre bien le lien entre aménagement urbain et attractivité, c'est le sud-est de Toulouse, où deux opérations ont franchi des étapes importantes en 2024. Au Faubourg Malepère, Oppidea requalifie un espace qui s'était urbanisé sans cohérence et de manière partielle au fil des ans, en créant un véritable quartier à l'identité affirmée, dessiné par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine des Ateliers Lion & Associés. L'opération répond à la forte demande de logements sur l'agglomération par la création de 6 700 logements à horizon 2036, dans un cadre agréable qui préserve et valorise de vastes espaces naturels. Ce nouvel environnement urbain, hautement qualitatif, met l'accent sur la proximité et le confort de vie avec de nombreux commerces et services et plusieurs équipements publics, dont deux groupes scolaires et un équipement public mutualisé (mairie de quartier, médiathèque, salle de spectacle, gymnase...). La place centrale Nina Simone – pensée comme un cœur de village, les rues pavées et les allées plantées ajoutent à l'ambiance paisible d'un quartier familial entre ville et nature. Début 2025, plus de 1 200 logements sont déjà livrés et les aménagements du nouveau Jardin des Acrobates et de la place Nina Simone sont presque achevés. La requalification des deux axes structurants du quartier, les routes de Revel et de Labège, débutée en fin d'année 2024, a pour but de fluidifier – à terme – les mobilités, d'accentuer le confort et la sécurité des piétons et des cyclistes, d'améliorer le cadencement des transports en commun.

Le quartier doit aussi être desservi par deux lignes de bus rapide (Lineo 7 et Lineo 9), par le Réseau Express Vélo et par 5 stations VélôToulouse, facilitant la connexion avec les quartiers voisins.



© Atelier Lion - Golem Images

La place Nina Simone située au cœur du Faubourg Malepère, nouveau quartier qui compte déjà plus de 1 200 logements, dont 805 livrés en 2024.



© KCAP - V2S Architectes

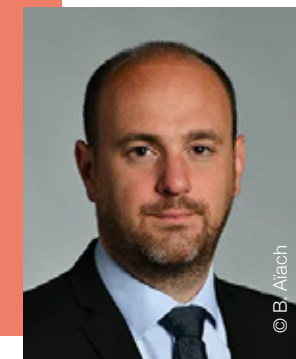
Situé à l'extrémité sud de la Piste des Géants, le projet immobilier « Altiplano » porté par Linkcity prévoit une résidence de 390 logements pour jeunes actifs et étudiants ainsi qu'un immeuble tertiaire de 6 500 m².

« Toulouse Aerospace et Malepère sont deux quartiers voisins et connectés entre eux qui connaissent une mutation spectaculaire, bien visible aujourd'hui ! Toulouse Métropole y réalise des projets singuliers – chaque quartier conservant sa personnalité propre – mais qui portent des ambitions similaires en matière de qualité urbaine et de cadre de vie. Les aménagements en cours ont notamment en commun une valorisation de l'environnement et de la nature en ville, que ce soit le long de la Piste des Géants ou à Malepère, structuré autour de deux grands parcs paysagers et d'une voie verte en cœur de quartier. Ces nouveaux lieux de vie en train de prendre forme offriront à leurs habitants et usagers tout le confort nécessaire au quotidien, qui sera bientôt renforcé par l'arrivée du métro et le développement des bus Lineo. »

TOULOUSE AEROSPACE, CAMPUS D'EXCELLENCE

Non loin de là, Toulouse Aerospace constitue un autre quartier en plein développement, autour de grands centres d'innovation et d'infrastructures culturelles majeures comme le B612, l'Envol des Pionniers et la Halle de la Machine. L'évolution du projet et l'aménagement du parc de la Piste des Géants (lire page 24), parachèveront le renouvellement urbain de ce secteur en train de devenir l'un des pôles d'attraction majeurs de Toulouse Métropole. Dans cet écoquartier innovant, c'est un lieu de vie dynamique qui se déploie, exemplaire sur le plan environnemental où habitants et riverains goûtent déjà à une vraie qualité de vie. La présence de 2 stations de la ligne C du métro, en cours de construction, ajoutera encore à l'attrait du quartier à l'horizon 2028. Sans attendre jusque-là, son évolution en 2024 montre que Toulouse Aerospace offre tous les atouts pour réaliser des projets d'envergure. C'est vrai pour l'habitat, avec la résidence « Home Spirit » proposée par Green City Immobilier et Sporting Promotion, dont les 73 logements à l'architecture récompensée par une Pyramide d'Argent ont été livrés en fin d'année (architectes : Taillandier et MR3A). C'est également le cas pour l'immobilier tertiaire, à l'image du bâtiment « Niwa », nouveau siège social du groupe GA Smart Building inauguré en juillet 2024, démonstrateur de la construction

hors site (architectes : Studio Montazami et Tezuka Architects). En attendant « Altiplano », bâtiment signal porté par Linkcity dont la construction commence au printemps 2025 et qui mêlera logements, services et bâtiment tertiaire (architectes : KCAP et V2S Architectes).



© B. Aïach

Emilion Esnault,
adjoint au maire de Toulouse, maire de quartier Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

LA RECONNAISSANCE D'UN TRAVAIL MENÉ AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Plusieurs prix et distinctions attribuées en 2024 au groupe Oppidea Europolia ou à des projets réalisés sur les quartiers qu'il aménage + démontrent l'adéquation entre le niveau des ambitions portées et leur concrétisation sur le terrain.

1 DES PROJETS IMMOBILIERS RÉCOMPENSÉS

Une nouvelle fois, les Pyramides d'argent décernées par la profession ont souligné la qualité de la production architecturale sur les opérations publiques d'aménagement. Quatre des projets lauréats sont en effet réalisés dans des quartiers aménagés par Oppidea. Le programme de logements « L'Orival », développé par GreenCity Immobilier sur le Faubourg Malepère, a remporté le prix de la qualité globale. Le nouveau siège de GA Smart Building, manifeste d'un immobilier décarboné à Toulouse Aerospace, a été désigné meilleur programme en immobilier d'entreprise. A Seilh, dans l'écoquartier Laubis, la résidence « Eden Green » proposée par Pierre Passion est récompensée pour sa mixité énergétique qui combine gaz vert et hybride, géothermie et solaire. Enfin, sur le quartier Ramassiers à Toulouse, le programme mixte « Air One » du promoteur Fonta a reçu le coup de cœur du jury.



Résidence L'Orival (GreenCity) sur le Faubourg Malepère



Niwa, nouveau siège de GA Smart Building à Toulouse Aerospace

2 MONGES-CROIX DU SUD, QUARTIER NATURE PRIMÉ

Véritable quartier-jardin construit autour d'un parc paysager de 12 hectares à Cornebarrieu, Monges-Croix du Sud incarne une nouvelle manière d'habiter la ville. Il réunit aujourd'hui 1 300 logements innovants et durables dans un cadre de vie aménagé en parfaite harmonie avec la nature environnante et le paysage. Cette ambition environnementale forte a attiré l'attention de l'Union nationale des aménageurs (UNAM), qui a décerné au quartier le « Trophée de l'aménagement éco-responsable Argent » lors du Salon de l'immobilier bas carbone (SIBCA) en octobre 2024 à Paris.



© DR

3 DÉCONSTRUCTIONS EXEMPLAIRES

Depuis plusieurs années, Oppidea Europolia est engagé dans le programme d'économie circulaire Life Waste 2 Build pour ses chantiers de déconstruction, dans le but de promouvoir le réemploi des matériaux. En 2024, trois déconstructions de ce type ont reçu un « Trophée du chantier exemplaire » attribué par Toulouse Métropole et l'association Synethic : à Empalot, Grand Matabiau quais d'Oc et dans le quartier Piquepeyre, à Fenouillet. Sur ces chantiers, 102 tonnes de matériaux et 1 780 tonnes de déchets ont ainsi été récupérées pour être valorisées, permettant d'éviter 221 tonnes d'équivalent CO₂.



© KDSL

Avenue de Lyon à Toulouse, le projet immobilier Bouygues Immobilier - Vinci Immobilier prévoit 228 logement, dont 40% de locatif social

4 ENGAGEMENT POUR LE LOGEMENT

La Cartoucherie et Grand Matabiau quais d'Oc à Toulouse font partie des lauréats du programme national « Territoires engagés pour le logement », ce qui représente un engagement pour l'État de 5 millions d'euros de subvention liés à la construction, à l'horizon 2027, d'un peu plus de 1 700 logements dont environ 870 logements locatifs sociaux. Ce programme récompense les efforts entrepris pour renforcer l'offre de logements dans ces quartiers en reconversion, dans un contexte de forte pression immobilière, et souligne les ambitions d'Oppidea Europolia pour ses projets, en matière de qualité urbaine, environnementale et de mixité sociale.



5 DÉCARBONATION VALORISÉE

C'est une distinction qui met à l'honneur les engagements climat sur les opérations d'aménagement de Toulouse Métropole : le 6 décembre 2024, deux magazines de référence, *Le Moniteur* et *La Gazette des Communes*, ont remis à Oppidea Europolia le « Trophée du Territoire pionnier bas-carbone ». Ce prix récompense notamment les performances mesurées par l'outil UrbanPrint d'Efficacity dans le cadre des bilans carbone des opérations. Ceux-ci montrent une réduction moyenne de 33% des émissions de gaz à effet de serre par rapport à la simple application de la réglementation (lire pages 26-27).



© Intraproduct



6 AMÉNAGEUR PUBLIC DE L'ANNÉE



C'est une récompense individuelle qui met en valeur le travail collectif mené par les équipes d'Oppidea Europolia pour aménager une ville plus solidaire, plus durable et plus accueillante. Romain Champy, directeur de l'aménagement et des transitions, a été désigné « Aménageur public de l'année » par *Traits Urbains*, revue spécialisée des acteurs de l'immobilier et de la ville.



© Innovapresse

DES MOBILITÉS SIMPLIFIÉES QUI RAPPROCHENT LES QUARTIERS

La facilité des déplacements tient une place essentielle dans la qualité de vie au quotidien, et donc dans la réussite d'un quartier. Ainsi, la question des mobilités est centrale dans toute réflexion sur l'aménagement. Les abords des futures stations de la ligne C du métro font, par exemple, l'objet d'études pour imaginer l'évolution du tissu urbain autour de cette infrastructure majeure.

Le renforcement et la diversification des modes de transport permet aussi de repenser le partage des espaces entre les différents usages et de garantir à chacun la liberté de se déplacer en toute sécurité. Dans des espaces apaisés, le développement d'alternatives à la voiture individuelle – telles que le Réseau Express Vélo – est aussi essentiel à la réalisation des objectifs climatiques et environnementaux du territoire.

LE RÉSEAU EXPRESS VÉLO (REV)

A l'échelle de la grande agglomération toulousaine, un réseau structurant de 22 lignes cyclables se constitue. Il proposera des conditions optimales de circulation pour les vélos (sécurité, lisibilité, confort de roulement), sur un itinéraire jalonné et praticable toute l'année. Europolia apporte son appui à la collectivité pour la réalisation de plusieurs tronçons de cette infrastructure, intervenant, selon le cas, depuis la phase d'études d'avant-projet, jusqu'à la conception des aménagements et au suivi des travaux. Le mandat confié à l'entreprise par Toulouse Métropole comprend 15 opérations inscrites au schéma directeur du REV et 15 opérations liées au réseau cyclable secondaire.

LES PARKINGS SILOS

À Toulouse, la réalisation de parkings silos mutualisés a été introduite il y a quelques années à La Cartoucherie pour réduire la place du stationnement sur les espaces publics et libérer de l'espace pour les mobilités douces. Cette solution est aujourd'hui à l'étude sur plusieurs

opérations d'aménagement en raison de son intérêt environnemental : en évitant les terrassement et la réalisation de parkings en sous-sol, les parkings silos réduisent l'empreinte carbone des bâtiments. À Saint-Martin-du-Touch, GTM Sud-Ouest, Azema architectes, BETEM et Freyssinet France ont été désignés par Oppidea en 2024 pour concevoir et réaliser un parking silo de 430 places, coiffé de panneaux photovoltaïques. Plusieurs autres équipements de ce type sont envisagés à Toulouse Aerospace ou sur le quartier Paleficat - Rives de l'Hers.

LA HALLE DES MOBILITÉS

Situé au cœur de Grand Matabiau quais d'Oc, ce nouvel équipement financé par la Région Occitanie doit simplifier et fluidifier les déplacements du quotidien et répondre aux besoins croissants des usagers à horizon 2028. La Halle des mobilités connectera les différents modes de déplacement collectifs et décarbonés – train, métro, bus et autocars – et proposera une vélo-station d'une capacité de 1 000 places financée par Toulouse Métropole. Le dévoilement de ce bâtiment structurant, dessiné par l'agence danoise BIG associée à l'agence montpelliéraine A+Architecture, pensé comme un lieu de vie et d'échanges à l'échelle du territoire, a été l'occasion d'une exposition au printemps 2024 autour d'une grande maquette du quartier. Plus de 2 100 visiteurs ont pu y découvrir les ambitions du projet et la méthode innovante qui a conduit au choix du lauréat, impliquant notamment une forte participation citoyenne.

3 QUESTIONS À

AMANDINE
ROY



DAVID
MONTIEUX

CHEFS DE PROJET
OPPIEA EUROPOLIA



Vous êtes chargés d'un mandat d'aménagements pour les vélos et les piétons confié par Toulouse Métropole à Europolia. En quoi consiste ce projet ?

Ce mandat comprend la réalisation de 15 opérations dans le cadre du schéma directeur du Réseau Express Vélo (REV) et 15 opérations sur le réseau cyclable secondaire. Europolia apporte à la métropole des compétences transverses en matière d'aménagement, de mobilité et de paysage, mais également de coordination et d'arbitrage, pour réaliser des interventions sur mesure sur certains tronçons du réseau. Nous avons différents niveaux de mission, depuis les études préliminaires jusqu'à la conception des aménagements et au suivi des travaux.

Quelle est la caractéristique du Réseau Express Vélo ?

Le REV est un réseau de 22 lignes cyclables qui a commencé à se constituer sur Toulouse et les communes alentours. Il proposera, à terme, des aménagements sécurisés et confortables, clairement séparés des voies piétonnes, permettant d'effectuer des trajets à vélo sans discontinuité. Pour cela, l'aménagement intègre un certain nombre de prescriptions relatives, par exemple, aux largeurs de voies, à l'accessibilité, aux matériaux ou encore à la signalisation. Nous travaillons aussi sur la végétalisation pour apporter de l'ombre, et sur des éléments de mobilier comme des appui-pieds aux feux rouges ou des stationnements adaptés.

Pouvez-vous donner des exemples d'interventions d'Europolia ?

En 2024, l'activité a principalement porté sur la réalisation d'études. C'est le cas sur le REV10, ligne circulaire au centre de Toulouse, ou sur le REV1, route de Narbonne, sur la portion comprise entre le périphérique et Ramonville-Saint-Agne. Pour le REV21, reliant Saint-Orens-de-Gameville et Labège, nous réalisons un diagnostic des trois fuseaux identifiés pour aider la collectivité à arbitrer. Sur le REV6, nous avons proposé un nouveau type d'aménagement, le REVBus, avec des largeurs spécifiques et un marquage qui facilite la cohabitation avec les bus.



© Lydie Lescarpenier

Le Réseau Express Vélo, dont les études et la réalisation ont été confiées en partie à Europolia, vise à renforcer la place du vélo comme véritable alternative à la voiture sur Toulouse et les villes alentours.



© Azema Architectes

À Saint-Martin-du-Touch, un parking silo de 430 places sera conçu et réalisé par GTM Sud-Ouest, Azema architectes, BETEM et Freyssinet France.



Dessinée par le cabinet danois BIG et l'agence montpelliéraine A+ Architecture, la Halle des mobilités dévoilée en 2024 constitue un nouveau hub de transports au cœur du projet Grand Matabiau quai d'Oc.

UNE ANNÉE DE PARTICIPATION CITOYENNE INTENSE

Une ville pour et par ses habitants. Tel est l'esprit des multiples modalités de concertation et de dialogue, qui impliquent acteurs publics, professionnels, associations et citoyens et qui jalonnent les différentes étapes de la vie des opérations, gages de confiance et de transparence.

L'année 2024, particulièrement riche en matière de participation citoyenne, a offert de nombreuses occasions de rencontres avec les habitants et riverains, premiers concernés par la fabrique de la ville.

CONCERTATIONS PRÉALABLES

Pour une part, Oppidea et Europolia se conforment aux dispositions du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme qui prévoient d'associer le public à l'élaboration des opérations d'aménagement dans le cadre de concertations réglementaires. Cela a été le cas, par exemple, pour le projet Paléficat - Rives de l'Hers, au nord de Toulouse, dont la concertation préalable portant sur la création de la ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) s'est déroulée d'octobre à décembre. Durant ces deux mois, les personnes intéressées ont pu s'informer sur le projet, à l'occasion de deux réunions publiques, d'une balade participative sur le terrain ou en rencontrant les équipes d'aménagement sur des stands mobiles. Elles avaient également accès au dossier de concertation complet présentant les enjeux et les grandes lignes du schéma d'aménagement envisagé. Un registre leur permettait de déposer des contributions et de faire part de leurs observations. À la fin de l'année, une démarche similaire a été initiée à Blagnac pour la phase 3 du quartier Andromède (lire page 44).



Réunion publique d'information sur le projet Paléficat Rives de l'Hers.

MODALITÉS D'ÉCHANGES MULTIPLES

Le dialogue va au-delà de la stricte obligation réglementaire et s'inscrit dans une nouvelle manière d'envisager la fabrique de la ville. Il s'agit alors de déployer des modalités d'échange pour prendre en compte les aspirations du public dans la définition des projets, en allant jusqu'à une véritable co-construction. Des formules innovantes de participation citoyenne ont ainsi été proposées à La Cartoucherie à l'occasion du « Grand Challenge » pour la 3^e phase d'aménagement de l'éco-quartier (lire page 45), ou encore à Grand Matabiau quais d'Oc quand les 5 projets candidats de la Halle des mobilités ont été évalués par des groupes de citoyens volontaires, dont l'analyse a été prise en compte par le jury. Tout au long de l'année, des consultations et concertations volontaires se sont succédées dans les quartiers pour associer les habitants et les riverains sur des aspects spécifiques touchant à l'évolution de leur cadre de vie. À Fenouillet, le 19 septembre, il était question d'habitat participatif au cours d'une réunion publique de présentation du projet porté par le Groupe des Chalets et la coopérative Faire-Ville au cœur du quartier Piquepeyre. Fin septembre à Cornebarrieu, ce sont les usages et les équipements de la coulée verte de Monges-Croix du



Stand permettant de recueillir l'avis du public sur les usages du parc de Monges.

Sud qui étaient soumis à l'avis du public. Cette consultation organisée à l'occasion d'un événement sur la biodiversité proposé par la mairie de Cornebarrieu, « Le goûter est dans le pré », était suivie quelques jours plus tard d'ateliers de concertation en classe avec les élèves de l'école élémentaire du quartier. On peut encore citer la présentation publique du projet paysager pour le square Niboul, à Borderouge, largement inspiré par les propositions formulées lors des ateliers de concertation, qui a donné lieu à un événement convivial et à une déambulation sur le terrain en septembre 2024, avant le lancement des travaux programmés au printemps 2025 (lire page 20-21).



Présentation du projet paysager pour le square Niboul à Borderouge.

FAIRE VIVRE LES PROJETS AU QUOTIDIEN

Enfin, de nombreuses animations visent à favoriser la convivialité dans les quartiers, comme la fête et guinguette de Saint-Martin-du-Touch, la « Fête de la Piste » organisée à Toulouse Aerospace à l'occasion du lancement des travaux du parc (lire page 24-25) ou encore les temps d'accueil des nouveaux habitants. Ces événements, ainsi que les dispositifs d'urbanisme transitoire « Place commune » à Grand Matabiau quais d'Oc et la « Maison Malepère » au Faubourg éponyme constituent des leviers importants de médiation de projet. Ils sont l'occasion d'échanges nourris avec les habitants, permettant à chacun de s'approprier son futur quartier. Et en la matière, il n'y a pas d'âge pour s'informer : les élèves de l'école maternelle Fleurance à Saint-Martin-du-Touch ont pu l'expérimenter lors de leur visite du chantier des espaces publics et du parvis de la Halte proposée par Oppidea en présence du Maire de quartier.



Visite de chantier pour les maternelles à Saint-Martin-du-Touch.



Nous avons lancé en 2024 la concertation pour les futurs développements de la ZAC Balma-Gramont située dans le nouveau quartier Garrigue, au nord de Vidailhan. Avec ces aménagements, nous entendons poursuivre le même objectif d'un urbanisme maîtrisé qui préserve la spécificité de ville-jardin de Balma, son cadre et sa qualité de vie. La ville travaille étroitement avec les équipes d'Oppidea sur le volet de la concertation, de manière à intégrer au mieux les riverains et usagers à nos réflexions. Les méthodes innovantes mises en œuvre dans le dialogue avec le public nous permettent de définir une vision partagée du futur quartier, reflétant les attentes et les besoins de la population. »



Vincent Terrail-Novès,
maire de Balma,
premier vice-président de
Toulouse Métropole



L'aménagement des espaces publics de la phase 3 de l'écoquartier Andromède fait l'objet d'une large concertation.

LE PUBLIC DONNE SES IDÉES POUR LA PHASE 3 D'ANDROMÈDE

À Blagnac, les travaux de la phase 3 de l'écoquartier d'Andromède devraient commencer à partir de 2028 et se poursuivre jusqu'en 2038. Le projet prévoit la construction de quelque 1 600 logements et de nouveaux équipements publics dans un environnement

préservé. Un ensemble d'actions auprès des parties prenantes a été mené en fin d'année 2024, les invitant à donner leur vision du futur aménagement. La concertation réglementaire a porté sur l'évolution des documents d'urbanisme et sur les zonages du PLU de Blagnac et du PLUi-H de Toulouse Métropole. Parallèlement, les habitants et riverains du quartier ont été consultés dans le cadre d'ateliers participatifs, au cours desquels ils ont pu faire part de leurs souhaits et de leurs besoins concernant l'aménagement des espaces publics, la mobilité, la qualité architecturale et les usages des futurs logements. Oppidea a également assuré plusieurs permanences à la mairie de Blagnac et a animé des stands mobiles sur l'espace public pour expliquer les enjeux et les orientations de cette dernière phase de construction du quartier, ainsi que des rencontres avec les associations et relais d'opinion. Le dispositif se poursuit en 2025 et se clôturera par une grande exposition de restitution.



LE PARC HABITÉ, GENÈSE D'UN PROJET PARTAGÉ POUR LA CARTOUCHERIE

À La Cartoucherie, le temps fort de l'année 2024 a été l'annonce des résultats du « Grand Challenge », la consultation organisée par Oppidea pour désigner le groupement d'opérateurs lauréat de la 3^e et dernière phase de l'écoquartier. Cette méthode participative innovante est fondée sur l'intelligence collective, le dialogue itératif avec les acteurs du projet et la concertation régulière du public. Dès le départ, une première consultation avait permis d'interroger les riverains sur la programmation du parc de 1 hectare imaginé en cœur de quartier et sur l'aménagement des espaces publics. Cette démarche, basée sur des ateliers de co-construction, des balades urbaines et des réunions publiques, avait conduit à la rédaction d'un cahier des attentes citoyennes, transmis aux équipes candidates. À l'étape suivante, elle a impliqué les habitants et les associations de quartier dans l'étude des offres présentées. Ces ateliers d'analyse participative portaient sur tous les aspects du projet, des formes urbaines aux performances architecturales, en passant par la prise en compte des mobilités. Les « avis citoyens » faisaient partie du dossier remis à la commission de sélection. Finalement, le groupement lauréat a pu prendre en compte les recommandations exprimées dans la phase de mise au point du projet. C'est ainsi que « Le Parc habité », programme de 508 logements portant une forte ambition environ-



Pour échanger sur les usages du futur parc, un stand mobile permet d'aller à la rencontre des habitants.

nementale et architecturale, reflètera pleinement les attentes exprimées tout au long de ce processus. La concertation ne s'arrête pas pour autant : une nouvelle séquence a débuté fin 2024 afin de co-construire, avec l'équipe d'urbanistes-paysagistes de la phase 3, les contours et les usages du parc.



Image concours 2024 du projet lauréat pour la 3e phase de La Cartoucherie, proposé par Crédit Agricole Immobilier, Nexity, GA Smart Building, Marignan et Premium Promotion avec les agences Lambert Lénack et Michel Desvigne.

À GRAND MATABIAU, LA CONCERTATION SE RÉINVENTE

De nouveaux formats d'information et de concertation ont été mis en œuvre pour nourrir un dialogue régulier incitant habitants et riverains à s'approprier le projet urbain et à y contribuer.

À Grand Matabiau quais d'Oc, le dispositif de participation citoyenne s'est encore étoffé en 2024 : sur l'année, 15 rencontres d'information et de concertation ont été organisées, mobilisant plus de 1 000 personnes, et de nouvelles modalités d'échange et de dialogue ont été proposées. Du 21 mars au 27 avril, l'annonce du projet lauréat pour la Halle des mobilités a été l'occasion d'organiser une grande exposition à l'espace Croix-Baragnon de Toulouse. Au total, plus de 2 100 visiteurs ont découvert le projet et ont pu échanger avec les équipes d'architectes lauréats (BIG et A+A). Le format des « Rendez-vous de Grand Matabiau », qui avait été lancé en 2023, s'est installé de manière

régulière, avec 2 réunions sur l'année. Ces rencontres sont, pour les habitants, l'occasion de discuter du projet urbain avec des représentants de la collectivité, d'Europolia et de la maîtrise d'œuvre urbaine dans un format dynamique, selon la méthode dite du « cercle samoan ». Celle-ci repose sur une disposition de l'espace en cercles de parole et d'écoute où tout le monde est au même niveau, favorisant un débat apaisé et respectueux grâce à la proximité des intervenants. Chaque séance a accueilli entre 70 et 80 personnes, pour échanger sur l'aménagement du secteur Cheminots, Saint-Laurent, Périole et de la place Boriès, le 2 juillet, et sur la place de la nature, la création d'îlots de chaleur et les usages des espaces verts dans le projet, le 13 novembre. À chaque rencontre était associée une

Échanges avec le public autour d'une grande maquette du quartier à l'occasion de l'exposition consacrée au projet lauréat de la Halle des Mobilités.



© Les yeux carrés



© Les yeux carrés

Les balades sont l'occasion de présenter le projet urbain in situ, favorisant la compréhension.

balade urbaine, déambulation dans le quartier permettant de le découvrir et de parler du projet urbain de manière plus informelle, suivie d'un temps créatif de restitution et de contribution. Les participants à la balade du 6 juillet ont ainsi réalisé un atelier de collage pour imaginer le futur faubourg Bonnefoy, tandis que ceux du 9 novembre ont enregistré, avec une journaliste habitante du quartier, un podcast destiné à valoriser le territoire de projet et ses habitants. Une trentaine de personnes ont assisté à ces animations.



© Olivier Benoit

Rendez-vous thématique du 2 juillet 2024 autour de l'urbaniste Mathis Güller.

L'autre innovation est la première édition de « l'Agora de Grand Matabiau », une demi-journée d'échanges sur une thématique urbaine en lien avec le projet, dans l'objectif de prendre de la hauteur. Le sujet abordé le 27 avril était la ville intergénérationnelle, autour d'une conférence-débat et d'un atelier créatif invitant le public à imaginer sa ville idéale pour cultiver les liens intergénérationnels : une ville belle, vivante, accessible et en lien avec son histoire ; une ville qui propose des services pour tous et d'avantage d'espaces communs pour s'écouter ; la nature comme point de rassemblement entre générations. Des initiatives qui ont vocation à être reproduites dans les années à venir.



© Les yeux carrés

Pour prendre de la hauteur, l'Agora organisée en avril a permis d'échanger sur la ville intergénérationnelle.

3 QUESTIONS À

CÉCILE MAUPEU

CO-FONDATRICE DE L'AGENCE IDÉES COMMUNES

Pour le compte d'Europolia, vous animez la concertation autour du projet Grand Matabiau quais d'Oc. Quelle est votre approche ?

La démarche de concertation vise à créer du dialogue et de la confiance, et à impliquer les habitants et usagers à toutes les échelles de participation. L'enjeu est d'aller vers une forme de co-construction où le projet se réfléchit et s'écrit avec les participants. Dans ce cas, il ne s'agit pas tant de demander l'avis des habitants sur ce que l'aménageur ou la maîtrise d'œuvre urbaine propose, mais surtout de leur permettre d'exprimer leurs besoins en termes d'usages : c'est ensuite aux professionnels de proposer des solutions qui permettent d'y répondre, y compris lorsque les besoins sont divers voire semblent s'opposer. La concertation sur le jardin Lapujade illustre cette volonté de se mettre à l'écoute et de faire preuve de créativité pour trouver les meilleurs compromis possibles entre les différentes attentes.

L'année 2024 a été marquée par des formats innovants de participation citoyenne...

C'était déjà le cas en 2023 avec l'analyse participative

des offres de la Halle des mobilités. Les « Rendez-vous de Grand Matabiau » sont un nouveau format qui instaure un dialogue permanent avec les habitants et usagers. La méthode du « cercle samoan » est intéressante pour casser le format vertical des questions-réponses et créer une proximité, qui favorise une véritable discussion. Cela permet à la maîtrise d'œuvre d'écouter les habitants et de pouvoir les réinterroger pour approfondir sa compréhension de leurs attentes et préoccupations. Avec « l'Agora de Grand Matabiau », on sort des aspects purement opérationnels pour réfléchir à la fabrique de la ville de manière plus large.

Quel bilan en tirez-vous ?

Les retours des participants sont positifs devant un dialogue ouvert et transparent, qui permet d'appréhender la complexité des projets et de croiser des regards différents. D'un point de vue strictement quantitatif, le nombre de personnes qui suivent la démarche de concertation sur Grand Matabiau dépasse aujourd'hui le millier, ce qui est la marque d'une communauté d'intérêt grandissante autour du projet. Notre souhait est de continuer à élargir et à diversifier cette communauté d'intérêt, en veillant à ce que tous les profils d'habitants et d'usagers soient représentés.

DES COMPÉTENCES COMPLÉMENTAIRES AU SERVICE DES PROJETS

Pour fabriquer une ville qui réponde aux enjeux environnementaux et sociétaux, le groupe Oppidea Europolia s'appuie sur un collectif de 81 personnes aux profils variés et complémentaires. Zoom sur 14 collaborateurs (même si tous les autres méritent d'être connus !) dont l'expertise et les compétences permettent à Oppidea Europolia d'offrir un accompagnement sur mesure et de piloter des projets diversifiés de A à Z.



Les collaborateurs d'Oppidea Europolia (presque) au complet.



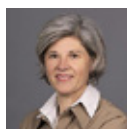
Nessrdine Benmarnia
RESPONSABLE FONCIER

Gère les actes d'acquisitions et de ventes de terrains pour des projets immobiliers et d'aménagement urbain, en lien avec les collectivités locales et les offices notariaux.



Pierre Chastaing
CHARGÉ D'ÉTUDES SIG

Produit et analyse des modèles numériques 2D au service de la stratégie des projets d'études et d'aménagement urbain, en analysant des bases de données géographiques, géologiques, sociologiques, environnementales ou économiques.



Valérie Garrigues
RESPONSABLE COMMERCIALISATION & QUALITÉ URBAINE

Développe et conçoit des stratégies de commercialisation, veille à la qualité des constructions et espaces urbains, en collaboration avec les opérateurs immobiliers et les collectivités locales. Coordonne la certification des programmes en termes de qualité d'usage, de durabilité et de performance énergétique des constructions neuves et rénovées.



Stéphanie Boivineau
CHEFFE DE PROJET CONSTRUCTION

Supervise et coordonne, en lien avec les maîtres d'œuvre, les projets de construction (ex : parking mutualisé, établissement de santé, copropriété, résidence...), pour garantir leur qualité (notamment fonctionnelle et environnementale), le respect des coûts et des délais en phases de conception et de réalisation.



Pauline Gambart
CHARGÉE DE COMMUNICATION CONCERTATION

Organise et diffuse l'information relative aux projets d'aménagement urbain. Assure avec des prestataires spécialisés la communication entre les différentes parties prenantes (habitants, collectivités, opérateurs, entreprises, commerces) et organise, notamment, des événements de concertation (réunions publiques, ateliers, inaugurations...).



Sandra Bonnet
GESTIONNAIRE MARCHÉS

Assure le suivi administratif et financier des marchés publics, de la notification au décompte général, en traitant les situations de travaux, la gestion des sous-traitants, la révision de prix ou encore les ordres de service et bons de commande ainsi que la clôture financière des marchés. Veille au respect des règles de la commande publique et collabore au quotidien avec les chefs de projet.



Sandrine Garcia
ASSISTANTE OPÉRATIONNELLE

Apporte un appui administratif aux chefs de projet : organisation de rendez-vous, préparation de dossiers et réunions, gestion du courrier, accueil des visiteurs et amélioration des procédures internes.



Pierre Herlem
RESPONSABLE ACHATS

Coordonne les achats de biens et services (conseils, bureaux d'études, travaux...) nécessaires à l'entreprise et à ses projets en respectant les procédures de la commande publique et en intégrant des solutions ou dispositifs innovants.



Samir Sellali
CHEF DE PROJET INTERMODALITÉ ET TRANSPORTS

Pilote et coordonne des opérations d'équipements d'intermodalité et d'aménagements d'espaces publics autour des gares et stations de métro pour faciliter les déplacements du quotidien.



Jean-Luc Violan
RESPONSABLE TRAVAUX

Supervise les travaux en lien avec les opérateurs immobilier, coordonne la maîtrise d'œuvre urbaine, les entreprises travaux et les services techniques de la métropole et solutionne les aléas interchantières. Agit en faveur du réemploi et de la ville durable.



Pauline Olivencia
RESPONSABLE JURIDIQUE

En appui à la direction et aux pôles opérationnels, sécurise juridiquement les activités de l'entreprise. Conseille sur le droit public de l'urbanisme, de la construction et des affaires, de l'environnement, apporte son expertise sur les procédures réglementaires et sur la rédaction des contrats.



Malick Touré
CHEF DE PROJET PHOTOVOLTAÏQUE

Est en charge d'activer les potentiels d'énergies renouvelables du territoire métropolitain : de l'expression du besoin auprès du donneur d'ordre au pilotage des ressources internes et externes pour livrer et faire fonctionner ces installations. Veille à l'atteinte des objectifs techniques, financiers et administratifs du projet.



Florence Ponsar
CHEFFE DE PROJET OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Coordonne un ou plusieurs projets d'aménagement urbain, du dossier réglementaire à la réalisation opérationnelle, en intégrant les aspects environnementaux, économiques et sociétaux. Dotée de bonnes connaissances techniques, organise la gestion de son opération avec la collectivité dans le respect de la commande publique.



Lucie Tournier
CHEFFE DE PROJET ETUDES URBAINES

Analyse un territoire géographique en coordonnant des études et des diagnostics. Anime, coconstruit et conforte des hypothèses de développement et d'aménagement de ce territoire avec les partenaires. Évalue et propose différentes stratégies de mise en œuvre opérationnelle, temporelle et financière avec la collectivité.

UNE FENETRE OUVERTE SUR VOTRE VILLE DE DEMAIN

Pour tout découvrir de notre groupe,
notre actualité, nos savoir-faire et nos réalisations :
rendez-vous sur **oppidea-europolia.fr**



Pour vous inscrire
à nos newsletters,
c'est par ici

