

OPPIDEA EUROPOLIA

le mag

#5



ESPACES PUBLICS : UN PAYSAGE URBAIN QUI S'AFFIRME p. 24

Inaugurée le 5 avril 2025
au cœur du Faubourg
Malepère (Toulouse),
la toile d'araignée
du jardin des Acrobates
attire petits et grands,
(lire pages 26-27 et 60).



CAHIER DES S

02

ÉDITOS

Jean-Baptiste
de Scorraïlle,
Jean-Luc Moudenc,
Carole Delga

04

ACTUALITÉ

Une nouvelle
gouvernance
pour Oppidea
et Europolia

06

INTERVIEW
CROISÉE

À l'écoute
des besoins
du territoire

10

CARTE
DES PROJETS

12

TABLEAU
DE BORD

Chiffres-clés
2025

14

FAITS
MARQUANTS

Les temps
forts de
l'année 2025

16

STRATÉGIE

La RSE
comme boussole

18

ÉQUIPE

Un esprit d'équipe
aligné avec
les valeurs
du groupe

20

DÉVELOPPEMENT

Création
d'une foncière,
nouvelles activités,
études...

24

ESPACES
PUBLICS

Un paysage urbain
qui s'affirme

32

PORTFOLIO

15 ans
d'innovations
urbaines durables

50

EN MOUVEMENT

Des opérations
publiques tournées
vers l'avenir

EN COMPLÉMENT :
CAHIER BILAN 2025

Ressources humaines
et organisation, bilan financier
et perspectives, gouvernance...
Un cahier central de 12 pages
pour résumer l'année 2025
d'Oppidea et d'Europolia.





JEAN-BAPTISTE DE SCORRAILLE

PRÉSIDENT D'OPPIDEA ET D'EUROPOLIA

Ce nouveau magazine rend compte de l'intense activité déployée tout au long de l'année 2025 par les équipes d'Oppidea Europolia pour mettre en œuvre le projet urbain de Toulouse Métropole. Je veux saluer l'engagement d'Annette Laigneau, présidente d'Oppidea et d'Europolia durant le précédent mandat, qui a permis de structurer le groupe et de le diversifier pour mieux répondre aux défis de la fabrique de la ville. Dans la continuité du travail accompli, Oppidea Europolia poursuivra son action au service d'une métropole durable, accueillante et facile à vivre. Mûs par des valeurs d'intérêt général, de qualité, d'intelligence collective et d'agilité, nous portons des engagements forts en matière de responsabilité sociétale et environnementale, mis en œuvre dans chacun de



© Les Yeux Carrés

nos projets. Pour les années qui viennent, les enjeux de la transition environnementale, de la transformation urbaine, notamment autour de la ligne C du métro, et de la mise en œuvre du PLUi-H constitueront le cœur de notre activité. Opérateur public de référence pour le développement et l'aménagement du territoire, Oppidea Europolia a la capacité de mobiliser des acteurs privés pour déployer son action, dans ses activités de construction et de co-promotion ou, plus récemment, avec la création de la Foncière Immobilière Toulouse Métropole (FITM). Quels que soient nos projets, nous serons toujours à l'écoute des collectivités, de nos partenaires et des habitants pour répondre à leurs attentes avec efficacité, dans un esprit d'intérêt général.



© Léo Hatle - Maire de Toulouse

TOULOUSE MÉTROPOLÉ EST ACTIONNAIRE D'OPPIDEA ET D'EUROPOLIA

JEAN-LUC MOUDENC

MAIRE DE TOULOUSE, PRÉSIDENT DE TOULOUSE MÉTROPOLÉ

Face aux défis climatiques et sociaux, Toulouse et sa métropole préparent l'avenir. Pour construire une métropole audacieuse, solidaire et durable, nous pouvons compter sur nos aménageurs Europolia et Oppidea, qui s'appuient notamment sur notre nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUi-H). Sur toutes nos opérations d'aménagement, nous agissons pour proposer une offre de logements plus abordables et mieux adaptés aux revenus de chaque Toulousain. Les logements construits aujourd'hui répondent à de nouvelles exigences : mieux isolés, ils garantissent un meilleur confort thermique tout en permettant de maîtriser les factures énergétiques. Cette transformation passe aussi par une place accrue donnée à la nature en ville. En 2025, nous avons renforcé la lutte contre

les îlots de chaleur grâce à une végétalisation massive et à un vaste programme de désimperméabilisation des sols, avec 264 000 m² de bitume supprimés entre 2020 et 2026. Pour faciliter les déplacements du quotidien, la Halle des transports et sa vélostation de 1 000 places ouvriront simultanément avec la ligne C du métro. Plus largement, nous développons des services de proximité et renforçons les connexions entre les quartiers pour que chacun puisse bénéficier de ces nouvelles mobilités. Cette dynamique d'aménagement constitue également un levier majeur pour notre économie locale. Notre stratégie de Campus d'innovation crée dès aujourd'hui les conditions favorables au développement de l'emploi, de la recherche et des formations de demain dans les secteurs d'avenir.



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

CAROLE DELGA

PRÉSIDENTE DE LA RÉGION OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE



© Léo Arcangeili

Au cœur du projet Grand Matabiau quais d'Oc coordonné par Europolia, la future Halle des Mobilités constituera un équipement majeur. Véritable hub de transport, elle accompagnera l'arrivée de la LGV et le développement des trains régionaux, tout en facilitant les correspondances entre l'ensemble des modes de déplacement. Livrée à l'horizon fin 2028, simultanément à la mise en service de la ligne C du métro, cette nouvelle infrastructure exemplaire et à l'architecture

remarquable deviendra une nouvelle porte d'entrée sur Toulouse et l'Occitanie, au service de déplacements plus simples, plus rapides et plus durables pour tous. Europolia, qui a la responsabilité de coordonner ce projet dans le nouveau quartier de Matabiau, est au travail avec la Région Occitanie pour le développement de notre territoire et la transformation de nos habitudes de déplacement.

UNE NOUVELLE GOUVERNANCE POUR OPPIDEA ET EUROPOLIA

À la suite des élections municipales de mars 2026, les Conseils d'administration d'Oppidea et d'Europolia se sont réunis le 5 mai 2026 afin d'acter le renouvellement de leurs administrateurs issus des collectivités actionnaires.

À cette occasion, Jean-Baptiste de Scorraïlle, vice-président de Toulouse Métropole en charge de l'urbanisme, a été élu à l'unanimité Président de la Société d'Économie Mixte (SEM) Oppidea et Président de la Société Publique Locale (SPL) Europolia, succédant à Annette Laigneau. Joseph Carles, Marine Lefèvre et Karine Traval-Michelet ont été élus vice-présidents d'Oppidea. Jean-Luc Moudenc et Jean-Michel Lattes ont été élus vice-présidents d'Europolia, aux côtés de Thierry Cotel (Région Occitanie). Romain Vaillant a été désigné président de l'Assemblée Spéciale qui représente les 21 communes actionnaires d'Europolia ayant une participation au capital insuffisante pour disposer d'une représentation directe et personnelle au Conseil d'administration.

OPPIDEA

Société d'Économie Mixte (SEM), Oppidea intervient dans le champ concurrentiel pour tous types de donneurs d'ordres publics et privés.

COLLÈGE PUBLIC

TOULOUSE MÉTROPOLE

-  Jean-Baptiste de Scorraïlle
> **Président**
-  Joseph Carles
> **Vice-Président**
-  Marine Lefevre
> **Vice-Présidente**
-  Gaëtan Cognard
-  Florian Delrieu
-  Thierry Duhamel
-  Dominique Faure
-  Laurence Katzenmayer
-  Jean-Michel Lattes

VILLE DE BLAGNAC

 Jean-François Lardy-Gaillot

VILLE DE COLOMIERS

 Karine Traval-Michelet
> **Vice-Présidente**

VILLE DE TOULOUSE

 Valérie Jacquet-Violleau

COLLÈGE PRIVÉ

BANQUE DES TERRITOIRES

 Patrick Martinez

SOREPAR / CAISSE D'ÉPARGNE

 Robert Léon

CAISSE RÉGIONALE DU CRÉDIT AGRICOLE

 Serge Azzaro

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE TOULOUSE

 Patrick Lafforgue

TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT

Représentant les bailleurs sociaux actionnaires

 Luc Laventure

CENSEURS

SAFIDI (GROUPE EDF)

 Bernard Creux

BANQUE DES TERRITOIRES

 Olivier Livrozet

BANQUE POPULAIRE OCCITANIE

 Marie-Cécile Cholet

EUROPOLIA

Société Publique Locale (SPL), Europolia agit directement pour le compte de ses actionnaires : Toulouse Métropole, la Région Occitanie et 23 communes du territoire métropolitain.

COLLECTIVITÉS ACTIONNAIRES

TOULOUSE MÉTROPOLE

-  Jean-Baptiste de Scorraïlle
> **Président**
-  Jean-Michel Lattes
> **Vice-Président**
-  Jean-Luc Moudenc
> **Vice-Président**
-  Joseph Carles
-  Dominique Faure
-  Laurence Katzenmayer
-  Marine Lefevre
-  Claire Nison
-  Patrice Rodrigues

RÉGION OCCITANIE

-  Thierry Cotel
> **Vice-Président**
-  Jean-Luc Gibelin
-  Stéphanie Sense

VILLE DE TOULOUSE

 Anthony Lautrec

VILLE DE COLOMIERS

 Karine Traval-Michelet

ASSEMBLÉE SPÉCIALE*

 Romain Vaillant

* L'Assemblée Spéciale représente les 21 communes actionnaires d'Europolia ayant une participation au capital insuffisante pour disposer d'une représentation directe et personnelle au Conseil d'Administration. Ces collectivités sont représentées au sein du Conseil d'Administration par le Président de l'Assemblée Spéciale qu'elles désignent.

CENSEURS

BANQUE DES TERRITOIRES

 Olivier Livrozet



Actionnariat d'Oppidea et d'Europolia à découvrir dans le cahier central.

À L'ÉCOUTE DES BESOINS DU TERRITOIRE

Dans un environnement en mutation, le groupe Oppidea Europolia a déployé une forte activité en 2025 pour mettre en œuvre le projet urbain et accélérer la transition environnementale de la métropole toulousaine. Raphaël Catonnet, directeur général, Fabrice Veyron-Churlet, directeur adjoint, Romain Champy, directeur de l'aménagement et des transitions, et François Lecomte, secrétaire général, dressent le bilan de l'année écoulée.

Quels sont les événements marquants de l'année 2025 pour le groupe Oppidea Europolia ?

Raphaël Catonnet : Un point essentiel est la capacité du groupe à faire face à la profonde crise immobilière que nous connaissons. Nous avons ainsi maintenu nos volumes d'investissement et de commercialisation, plus de 1 300 logements ont été mis en construction. Nous avons répondu aux nouveaux besoins de nos collectivités actionnaires, aussi bien pour la réalisation de plusieurs tronçons du Réseau Express Vélo que pour des études urbaines qui préparent l'arrivée de la ligne C du métro ou proposent un plan d'action pour Toulouse face à l'habitat dégradé. La diversification de nos métiers s'est concrétisée, notamment dans le photovoltaïque et la rénovation énergétique, sans oublier l'aboutissement de la création de la Foncière Immobilière Toulouse Métropole (FITM). Fin 2025, l'adoption par les Conseils d'Administration d'Oppidea et d'Europolia de notre Charte RSE affiche nos ambitions et rend nos engagements concrets pour continuer à agir face aux enjeux environnementaux et sociétaux.

Fabrice Veyron-Churlet : Il faut aussi souligner l'adoption du PLUi-H, qui conforte les opérations publiques d'aménagement dans la réponse à la forte demande de logements dans notre métropole. Si le contexte de crise nous a amenés à recomposer les équations et les programmations de nos opérations, de nouvelles formes d'échanges s'instaurent avec les opérateurs, qui mettent d'abord l'accent sur leur capacité économique à faire sortir les projets. Plusieurs programmes importants ont été lancés en 2025, comme le chantier d'Altiplano à Toulouse Aerospace

et la commercialisation de l'avenue Olivier Guichard (ex. avenue de Lyon) au cœur du projet Grand Matabiau. La fin d'année est aussi marquée par deux engagements à La Cartoucherie, l'un avec Eiffage/Eclisse, l'autre avec Icade/Helenis.

François Lecomte : La création de la foncière FITM, actée en fin d'année, dote Toulouse Métropole d'un nouvel outil stratégique pour soutenir le développement économique du territoire et favoriser l'implantation d'acteurs économiques. Portée par Oppidea qui en est le principal actionnaire, cette société a une capacité d'investissement de 60 millions d'euros pour acquérir et louer des actifs immobiliers et commerciaux qui vont soutenir le développement économique de notre territoire et accompagner les entreprises. Son plan d'affaires initial cible notamment un immeuble tertiaire sur Grand Matabiau quais d'Oc, l'accompagnement d'implantations stratégiques à Toulouse Aerospace et des pieds d'immeubles commerciaux au cœur du quartier Malepère. Dans cette nouvelle activité, Oppidea investit une part significative de ses fonds propres au service du territoire.



De nouvelles formes d'échanges s'instaurent avec les opérateurs, qui mettent d'abord l'accent sur leur capacité économique à faire sortir les projets.

De nombreuses réalisations sont aujourd'hui bien visibles, le groupe évolue, est-ce une nouvelle période qui commence 15 ans après la création d'Oppidea et d'Europolia ?

Fabrice Veyron-Churlet : L'aménagement se déroule toujours dans le temps long, il y a des phases de maturation nécessaires avant de voir se réaliser les opérations. Mais des quartiers où nous avons été actifs par anticipation ces dernières années connaissent aujourd'hui une forte activité. On le constate à La Cartoucherie, à Malepère et à Empalot. Il se passe aussi beaucoup de choses à Toulouse Aerospace, une opération qui commence à incarner sa promesse grâce à la métamorphose de la Piste des Géants en un vaste parc qui fait le lien entre le pôle résidentiel et culturel au nord et le campus d'innovation au sud.

Romain Champy : Le travail sur la végétalisation, la renaturation, la désimperméabilisation des sols porte ses fruits progressivement. Toutes nos opérations intègrent cette dimension qui contribue à transformer le paysage urbain. L'année dernière a vu de nombreuses



Le travail sur la végétalisation, la renaturation, la désimperméabilisation des sols porte ses fruits progressivement.

livraisons : la première tranche du parc de la Piste des Géants à Toulouse Aerospace, le Jardin des Acrobates sur le Faubourg Malepère ou encore le square des Magasins Généraux à Grand Matabiau quais d'Oc. Nous agissons à différentes échelles, que ce soit sur de grands espaces fédérateurs comme le parc de la Marcaissonne à Malepère, ou sur des espaces du quotidien, plus confidentiels et de proximité. Il y a aussi une logique de transformation d'espaces publics plus anciens, par exemple à Borderouge ou sur la place Grimaud à Saint-Martin-du-Touch. La ligne commune dans cette large palette d'interventions est la réduction de l'empreinte carbone de nos opérations, l'adaptation au changement climatique et la qualité de vie dans les quartiers.



Jean-Baptiste de Scorraille entouré des membres du Comité de direction du groupe Oppidea Europolia. De gauche à droite : Joachim Mizigar, directeur de la communication ; Cédric Chenot, directeur de pôle opérationnel ; Hélène Vandenbavière, directrice de pôle opérationnel ; Fabrice Veyron-Churlet, directeur adjoint ; Raphaël Catonnet, directeur général, Jean-Baptiste de Scorraille, président, François Lecomte, secrétaire général ; Bertrand de Larquier, directeur de pôle opérationnel ; Aurélie Baud, directrice des ressources humaines ; Romain Champy, directeur de l'aménagement et des transitions.

Raphaël Catonnet : Une constante ne se dément pas depuis 15 ans : la très forte dynamique économique et démographique du territoire, que l'aménagement doit accompagner. Pour le reste, tout a changé ! Le Covid a transformé le regard sur la pratique de la ville, le rapport au travail, les mobilités ; la prise de conscience écologique s'est accélérée ; le cadre législatif a évolué et priorise la transformation de la ville sur elle-même. À cela s'ajoutent les difficultés économiques dues à l'augmentation des coûts de construction et à l'envolée des taux d'intérêt, la fin des dispositifs de soutien à l'investissement immobilier qui freinent les acquéreurs et les tensions sur les budgets des collectivités. Dans ce contexte, le groupe Oppidea Europolia mobilise toute son expertise et son agilité pour apporter les bonnes solutions adaptées à chaque contexte et diversifier son champ d'activités.

Quelles sont les priorités pour 2026 ?

Raphaël Catonnet : Après le renouvellement de nos Conseils d'Administration suite aux élections municipales, nous serons aux côtés des nouveaux élus pour répondre à leurs attentes et à leurs priorités. Nous ouvrirons le chantier d'élaboration d'un nouveau plan stratégique pour poser notre contribution au projet métropolitain sur la période 2026-2032, au service de nos collectivités actionnaires. 4 axes de travail seront essentiels : la réduction de l'empreinte de la ville et l'adaptation au changement climatique, la réponse aux besoins des usagers, la maîtrise des coûts de revient et l'alignement de nos projets sur les projets métropolitain et communaux.

Romain Champy : 2026 doit voir l'aboutissement de procédures administratives qui permettront de lancer la réalisation d'opérations importantes. C'est le cas notamment pour la ZAC Paléficat – Rives de l'Hers, dont la création a été approuvée fin 2025 et pour laquelle nous devons préparer les dossiers d'autorisations environnementales. Il en est de même pour les 3^{es} phases d'Andromède et de Tucard, dont les autorisations font l'objet d'une actualisation, de manière à maximiser l'évitement de leurs impacts sur l'environnement. Le déploiement de notre stratégie RSE constitue une autre priorité. Cette démarche, qui doit pleinement guider les pratiques quotidiennes de tous nos collaborateurs, donne un cadre structuré vis-à-vis de nos partenaires à nos engagements environnementaux et sociétaux. Elle renforce et rend visible des actions que nous menions déjà auparavant et constitue l'un des piliers sur lesquels nous devons construire notre futur plan stratégique.



La ligne commune dans nos projets est la réduction de l'empreinte carbone, l'adaptation au changement climatique et la qualité de vie.

© Lydie Lécaperlier

5 PRIORITÉS



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



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



Réaliser une ville **mixte pour tous**



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

OPPIDEA EUROPOLIA UNE AMBITION PARTAGÉE

5 MÉTIERS

1

AMÉNAGEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Créer et/ou requalifier des quartiers, avec une priorité donnée à la qualité de vie, la sobriété foncière et la réduction de l'empreinte carbone.

2

CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

Construire des équipements publics, rénover et revaloriser un patrimoine immobilier varié.

3

PROMOTION IMMOBILIÈRE

Produire des logements et de l'immobilier d'entreprise innovants, performants et adaptés aux usages.

4

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Initier, acquérir et gérer un patrimoine immobilier de bureaux, de locaux d'activité et de commerces, pour contribuer au dynamisme économique local.

5

PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Créer des centrales photovoltaïques, de l'étude de faisabilité à l'exploitation.

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
- + Réseau Express Vélo

CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

27. ASEI, Ramonville Saint-Agne
28. Halle des mobilités, Toulouse
29. MEETT, Aussonne/Beauzelle

30. Parking P4 de La Cartoucherie, Toulouse
31. Rénovation du groupe scolaire Bois de la Barthe à Pibrac

PRODUCTION D'ENR

32. Solarisation de la toiture de la salle polyvalente de la ville de Montrabé
33. Solarisation de deux parcs de stationnement de la ville de Tournefeuille
34. Solarisation d'équipements publics à Cugnaux
35. Solarisation du parking Ariane du MEETT, Aussonne
- + Solarisation de bâtiments métropolitains
- + Solarisation de bâtiments de la ville de Toulouse

PROMOTION IMMOBILIÈRE

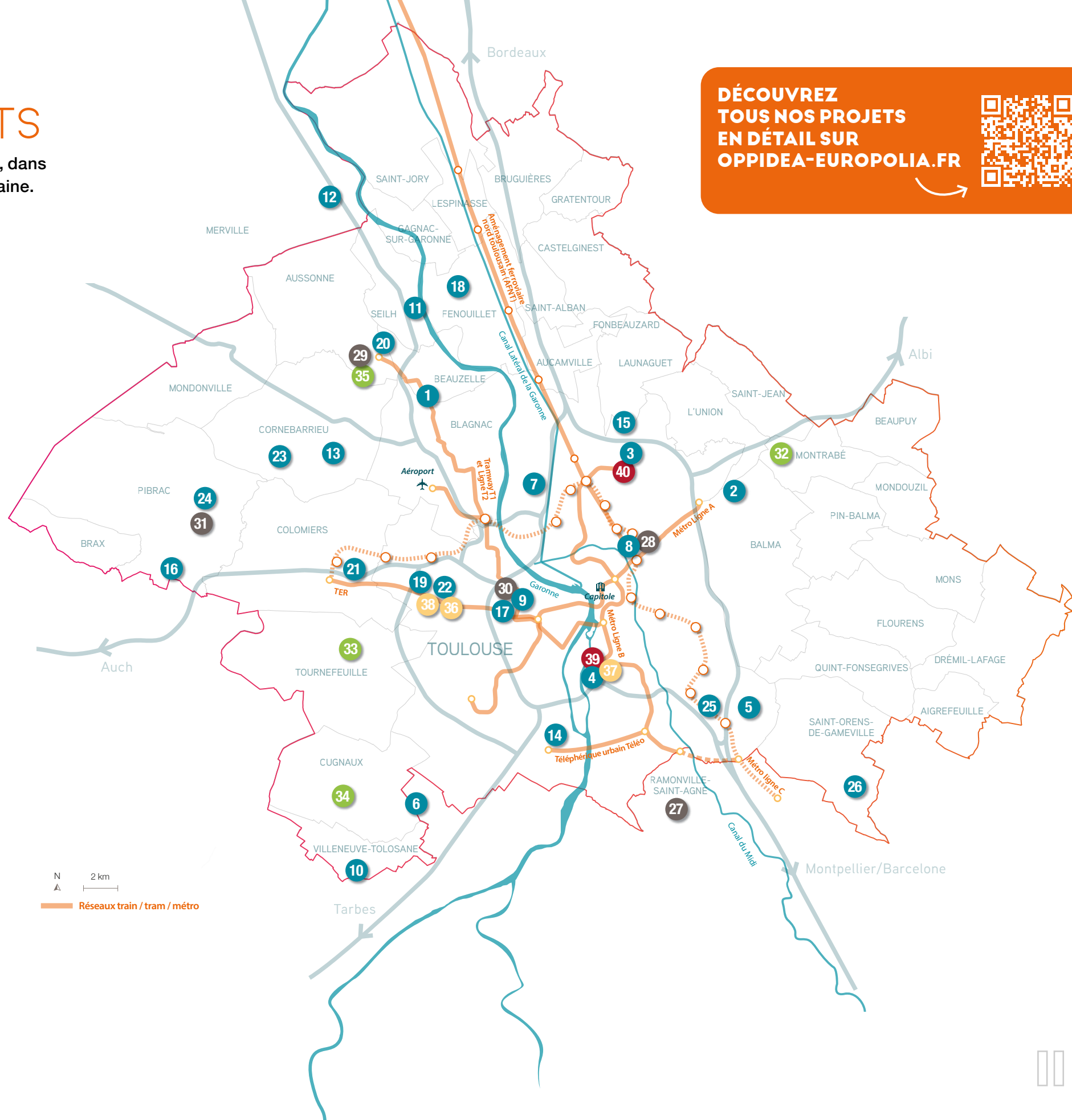
36. « Fresh Touch » avec Eiffage Immobilier
37. « Hyléa » avec Bouygues Immobilier
38. « Les terrasses du Touch » avec Promomidi

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- + Foncière Immobilière Toulouse Métropole
- 39. SAS Empalot - Commerces, Toulouse
- 40. SAS Micoulaud - Commerces, Toulouse

ÉTUDES / CONSEILS

- 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



DÉCOUVREZ
TOUS NOS PROJETS
EN DÉTAIL SUR
OPPIDEA-EUROPOLIA.FR



CHIFFRES-CLÉS _____ 2025

Données 2025 cumulées pour le groupe Oppidea Europolia.

UNE ÉQUIPE ENGAGÉE



83 collaborateurs
au 31 décembre 2025

44 ans de
moyenne
d'âge

Index d'égalité professionnelle

89 100

4/5

note obtenue à l'enquête interne QVT

64% **36%** **74%**
de femmes d'hommes de cadres



1 931

heures de formations
réalisées,
orientées RSE



UNE PRODUCTION IMMOBILIÈRE SIGNIFICATIVE



1 530
logements livrés

1 561

DONT

490

permis de construire
déposés (en nombre
de logements)

logements
sociaux



8 050 M² SDP
de permis de construire
déposés pour le tertiaire



12 868 M² SDP
de permis de construire déposés
pour les commerces et activités



d'investissement



UN BILAN FINANCIER CONSOLIDÉ

47 M€ HT

de chiffre d'affaires
cumulés

9 M€ HT

de produit
d'exploitation

1 M€ HT

de résultat net

BILAN
FINANCIER
DÉTAILLÉ
À DÉCOUVRIR
DANS LE CAHIER
CENTRAL

oppidea europolia
**CAHIER
BILAN
2025**

UNE ACTIVITÉ RESPONSABLE



2 215
arbres plantés



100%

de la production
immobilière certifiée
NF Habitat HQE™



6
opérations labellisées
écoquartiers



2 Ha
de sols
désimperméabilisés



3 424 m²

de panneaux
photovoltaïques
installés

36 200 m² à l'étude



UNE CONTRIBUTION À L'EMPLOI LOCAL



26

opérations
d'aménagement
en cours



499

emplois directs
générés par
les investissements



2 407

emplois indirects
générés par les travaux
des opérateurs immobiliers
sur nos projets



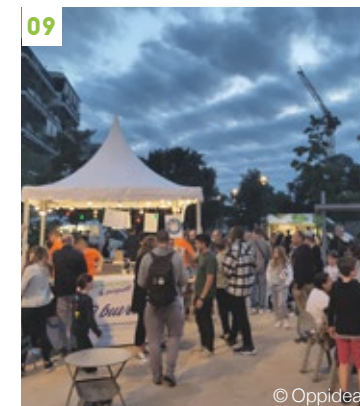


FAITS MARQUANTS

Retour en images sur quelques événements marquants de l'année 2025.

- 01. Séminaire interne au Muséum de Toulouse** - 23 janvier
Les équipes d'Oppidea Europolia se sont réunies pour travailler collectivement sur la **stratégie RSE** du groupe et partager une vision commune des enjeux à venir (lire pages 16 et 17).
- 02. Toulouse Aerospace** - 19 février - **Lancement des travaux d'Altiplano**, résidence et immeuble tertiaire au cœur du Campus d'Innovation de l'écoquartier Toulouse Aerospace. Maîtrise d'ouvrage : Linkcity. Architectes : KCAP et V2S Architectes (lire page 55).

- 03. Empalot** - Mars - Oppidea et la Mairie de Toulouse ont proposé aux élèves de l'école d'Empalot une **séquence pédagogique dédiée à l'archéologie**, pour comprendre son rôle clé et sa prise en compte dans les projets de renouvellement urbain (lire page 61).
- 04. Faubourg Malepère** - 5 avril - Plus de 200 personnes réunies pour inaugurer le **jardin des Acrobates**, aire de jeux située à l'orée du bois de l'Hers. Espaces verts : idverde. Jeux : KOMPAN France (lire pages 26-27 et 60).
- 05. Grand Matabiau quais d'Oc** - 26 mai - **Le square des Magasins Généraux**, situé sur d'anciens fonciers du Groupe SNCF et aménagé par Europolia, a été inauguré lors d'un événement festif réunissant de nombreux riverains (lire pages 28-29).



- 06. Toulouse Aerospace** - 28 juin - Près de 200 participants pour célébrer **l'ouverture de la première partie du Parc de la Piste des Géants** et **le baptême de l'allée Pierre de Serre de Saint-Roman** (lire page 25).
- 07. Mail Tolosan** - 10 juillet - Présentation et **lancement des travaux du futur Parc d'activités Mail Tolosan** à Merville, aménagé par Oppidea pour la Communauté de Communes des Hauts-Tolosans (lire page 58).
- 08. La Cartoucherie** - Août - Au cœur de l'écoquartier de La Cartoucherie, **le chantier du cinéma Véo s'achève** en prévision de son ouverture en octobre, renforçant l'offre culturelle de cette nouvelle centralité toulousaine.
- 09. Saint-Martin-du-Touch** - 12 septembre - 4^e édition réussie de « **Saint-Martin en Fête & Guinguette** », événement convivial qui favorise le vivre-ensemble dans ce nouveau quartier toulousain (lire page 60).

- 10. Halle des mobilités** - 17 octobre - Équipement majeur réalisé dans le cadre du projet Grand Matabiau quais d'Oc et porté par la Région Occitanie, **la Halle des mobilités obtient son permis de construire** purgé de tout recours (lire page 53).
- 11. Balma Gramont** - 27 novembre - **Présentation du lauréat retenu pour imaginer l'aménagement du futur quartier Garrigue à Balma** et ses 480 logements : le groupement Promomidi, Crédit Agricole Immobilier, Habitat Particulier Promotion, accompagné de TN PLUS et Gaëtan le Penhuel Architectes (lire page 51).
- 12. Paléficat** - 18 décembre - Suite à la procédure de participation du public (PPVE), **le Conseil métropolitain de Toulouse Métropole approuve le dossier de création de la ZAC Paléficat – Rives de l'Hers** (lire page 53).

LA RSE COMME BOUSSOLE

La Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE) du groupe Oppidea Europolia prend la forme d'une « charte d'engagements RSE » adoptée en 2025. Un document structurant qui donne une feuille de route opérationnelle pour les années à venir.

En fin d'année 2025, les conseils d'administration d'Oppidea et d'Europolia ont approuvé une charte d'engagements au titre de leur responsabilité sociétale et environnementale (RSE). Une feuille de route claire de la manière dont le groupe conduit des projets durables et interagit avec l'ensemble des parties prenantes du territoire, ceux de la fabrique urbaine mais aussi les usagers, habitants et acteurs économiques. Un cadre qui conforte des engagements pour l'avenir, en cohérence avec les valeurs d'exigence de qualité, d'agilité et de sens de l'intérêt général.

UN PROJET CO-CONSTRUIT AVEC NOS PARTIES PRENANTES

Cette nouvelle étape prolonge et complète des démarches antérieures (la stratégie bas-carbone de 2022 et la charte des engagements pour le climat de 2023) en les inscrivant désormais dans une stratégie plus globale. L'objectif est de toujours mieux répondre aux défis de la fabrique urbaine, dans un contexte en profonde évolution (réchauffement climatique, effondrement de la biodiversité, crise immobilière, croissance démographique, difficultés d'accès au logement...), où les attentes à l'égard des opérateurs publics évoluent rapidement (contraintes budgétaires des collectivités, exigence de qualité, intégration des dimensions environnementales et sociétales dans les missions). Tout au long de l'année 2025, l'élaboration de la charte a mobilisé les collaborateurs et les administrateurs du groupe, mais aussi quelques représentants de partenaires (promoteurs, maîtres d'œuvres et bureaux d'études, services des collectivités...) dans le cadre de séminaires et ateliers ayant vocation à affiner la feuille de route. Cette démarche collaborative et itérative a ainsi permis d'aligner l'ensemble de la chaîne des acteurs qui contribuent aux activités d'Oppidea Europolia.

DES ENGAGEMENTS CONCRETS

La charte constitue désormais un outil opérationnel pour piloter les projets et améliorer les pratiques. Elle se structure autour de 3 grandes thématiques RSE ou leviers d'impact. Sur la transition environnementale, Oppidea Europolia s'engage notamment à réduire l'empreinte carbone de ses opérations et à favoriser l'adaptation au changement climatique. Vis-à-vis des territoires, l'objectif est de renforcer le dialogue et les coopérations avec toutes les parties prenantes, et de contribuer au développement économique, à la mixité et à la cohésion sociale. La démarche comporte enfin une forte dimension interne, par des parcours de formation proposés aux équipes, l'amélioration de la qualité de vie au travail et l'égalité professionnelle, ou encore une réduction des impacts environnementaux liés à la vie de l'entreprise.

Les 17 engagements pris se traduisent en 48 objectifs opérationnels auxquels sont associés des indicateurs de suivi pour mesurer l'impact et les progrès réalisés.



© Christophe Picci

Un séminaire interne organisé en janvier 2025 a permis de poser les bases de la charte RSE.

LES 3 LEVIERS D'IMPACT DE LA CHARTE

1

AGIR POUR LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

Oppidea Europolia s'engage à réduire l'empreinte carbone de ses opérations d'aménagement, de renouvellement urbain et de construction, à préserver la biodiversité et à adapter les projets aux effets du changement climatique. Les objectifs de ce levier d'impact portent notamment sur le management bas-carbone des projets, la sobriété foncière, le réemploi, la construction hors-site, la gestion des eaux et le développement des énergies renouvelables.

3

ACCOMPAGNER ET SOUTENIR CELLES ET CEUX QUI FONT LES PROJETS

Oppidea Europolia place ses équipes au cœur de la démarche RSE. Les engagements portent sur la formation et la montée en compétences, l'amélioration de la qualité de vie au travail, l'égalité professionnelle, la sobriété interne et le pilotage des risques et opportunités.

2

RENFORCER L'ENGAGEMENT PARTENARIAL, AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES

Ce levier vise à consolider les coopérations avec les collectivités, les partenaires économiques, les concepteurs, les entreprises et les usagers. Cela se traduit par le renforcement du dialogue et de la concertation, l'intégration de clauses RSE dans les marchés, le déploiement d'achats responsables et le soutien aux acteurs économiques et sociaux à impact positif.



Téléchargez la charte d'engagements RSE sur oppidea-europolia.fr



Le 23 janvier 2025, un séminaire interne était organisé au Muséum de Toulouse.

© Christophe Picci

UN ESPRIT D'ÉQUIPE ALIGNÉ AVEC LES VALEURS DU GROUPE

L'engagement des collaborateurs constitue un levier essentiel pour atteindre les objectifs du groupe Oppidea Europolia. Directrice des ressources humaines, Aurélie Baud explique les grands enjeux en la matière.



Aurélie Baud, directrice des ressources humaines Oppidea Europolia

© Les Yeux Carrés

En 2025, tous les collaborateurs ont intégré le groupement d'employeurs Oppidea Europolia. Qu'est-ce que cela change ?

Aurélie Baud : Il s'agit de la dernière étape de la structuration du groupe initiée en 2022. Oppidea Europolia reste constitué de deux sociétés, avec lesquelles les clients contractent selon la nature des projets et leur montage juridique. Mais depuis le 1^{er} janvier 2025, tous les collaborateurs font partie d'une même entité, un « groupement d'employeurs » qui leur permet de travailler sans distinction sur des projets de la SEM Oppidea ou de la SPL Europolia. Du point de vue des parcours professionnels, cette organisation crée davantage d'opportunités. Pour nos clients, c'est plus d'agilité, avec la possibilité d'avoir accès à de nombreuses compétences et expertises mutualisées.

Votre charte d'engagements RSE s'appuie sur 3 leviers d'impact (lire pages 16 et 17), dont le 3^e intitulé « accompagner et soutenir celles et ceux qui font » concerne particulièrement votre fonctionnement interne. Quelles en sont les implications concrètes ?

Aurélie Baud : La gestion des compétences en est un volet essentiel. Nous maintenons un niveau d'investissement important dans la formation, à hauteur de 3% de la masse salariale. En 2025, nous avons poursuivi un programme de formations lié aux enjeux environnementaux comme la désimperméabilisation, l'énergie photovoltaïque ou l'aménagement bas-carbone. Ces thématiques permettent d'accompagner l'évolution de nos métiers, offrant une cohérence évidente entre nos savoir-faire opérationnels et nos engagements RSE.

Ces engagements nous amènent aussi à agir pour la décarbonation de l'entreprise dans son fonctionnement. Nous prêtons une grande attention aux dépenses énergétiques liées à nos locaux et aux modes de déplacement de nos collaborateurs. Cela se traduit, par exemple, par un plan de mobilité qui incite à se déplacer à vélo, à utiliser un service de voitures en autopartage ou à privilégier le train pour les rendez-vous professionnels éloignés. Ainsi, en 2025, le groupe a obtenu le label employeur « Pro-Vélo niveau Or » qui reconnaît nos actions en faveur de la mobilité à vélo, notamment via la mise à disposition d'équipements ou d'aides financières.

Nous inscrivons également la qualité relationnelle dans notre stratégie RH : en tant que tiers de confiance, nous cultivons un dialogue efficace en interne et avec l'ensemble de nos parties prenantes, et transformons notre qualité de vie au travail en levier direct de satisfaction client et de performance opérationnelle.

Le 10 octobre 2025, toute l'équipe Oppidea Europolia a visité le Faubourg Malepère en construction.

© Les Yeux Carrés



Justement, quels enseignements tirez-vous de l'enquête sur la qualité de vie au travail (QVT) réalisée en 2025 ?

Aurélie Baud : La démarche consistait à interroger les collaborateurs au travers de 25 questions précises. Notre note globale de 4/5 s'appuie sur un très bon taux de participation (89%), avec des indicateurs largement positifs sur les fondamentaux de la QVT. Si l'enquête a montré quelques axes d'amélioration, notamment concernant l'appropriation des outils numériques ou les relations avec certains partenaires extérieurs, il ressort une satisfaction globale à faire partie de notre groupe. Les collaborateurs ont souligné un travail qui a du sens, la qualité des relations managériales, la bonne ambiance qui règne dans nos bureaux et l'efficacité de notre organisation.

Comment évolue l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes ?

Aurélie Baud : L'accord sur l'égalité professionnelle signé fin 2024 et pleinement mis en œuvre en 2025 engage le groupe. Nous sommes dans une dynamique de progression puisque notre index d'égalité s'établit à 89/100, gagnant 3 points par rapport à l'année précédente. Nous travaillons aussi à faciliter l'accès des femmes à des postes de responsabilité. C'est un enjeu sur lequel nous sommes très attentifs, tout comme celui de la prévention des discriminations.

Qu'en est-il de l'intelligence artificielle ?

Aurélie Baud : C'est devenu incontournable : le monde évolue, nos prestataires et nos collaborateurs utilisent certaines IA et il fallait mettre tout le monde au même niveau. En octobre 2025, nous avons organisé un séminaire très concret sur le sujet, en sensibilisant les équipes sur la sécurité des données et l'impact environnemental de cette révolution. Depuis, plusieurs outils IA sont testés par nos équipes avec l'objectif d'harmoniser nos pratiques.

UNE FONCIÈRE POUR DYNAMISER L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



La diversification des activités d'Oppidea se poursuit avec la création de la Foncière Immobilière de Toulouse Métropole (FITM), nouvel outil d'investissement immobilier mobilisé pour soutenir le développement économique et l'emploi.

Au terme d'une année de travail préparatoire, la foncière FITM a tenu son assemblée constitutive en mars 2026. Actionnaire principal (40 %) de cette société de droit privé, Oppidea a constitué un pool d'investisseurs avec la Banque des Territoires (35 %), l'EPFL du Grand Toulouse (15 %) et la foncière du Crédit Agricole Toulouse 31 (10 %). La structure dispose d'un capital de 12 millions d'euros qui, du fait de l'effet de levier escompté, pourra générer 60 millions d'euros d'investissements sur le territoire.

Ce nouvel outil assure une mission de portage immobilier au service de la stratégie de développement économique

de Toulouse Métropole. La foncière investit dans des locaux d'activité, des bureaux ou des commerces en pied d'immeuble afin de favoriser la réalisation des projets et l'implantation d'acteurs économiques. L'objectif est d'accompagner le développement de sites stratégiques pour l'économie de la métropole, la création de commerces de proximité ou le renouvellement de zones d'activités. Les investissements réalisés permettront de soutenir les entreprises locales et d'offrir des conditions attractives pour les entreprises qui se développent ou s'installent sur le territoire.

© Les Yeux Carrés

Le premier projet à l'étude se situe sur Grand Matabiau quais d'Oc. La foncière projette l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 8 000 m², qui renforcera la dynamique de renouvellement urbain du nouveau quartier aménagé par Europolia. D'autres opérations sont à l'étude à Toulouse Aerospace et à Malepère pour soutenir l'activité économique et le développement de l'offre de commerces de proximité.

LE POTENTIEL PHOTOVOLTAÏQUE SE CONCRÉTISE

Entre livraisons et nouveaux contrats, l'activité de production d'électricité monte en puissance. Le partenariat signé en 2025 avec un expert reconnu du secteur augure des développements prometteurs.

Oppidea Europolia accélère le déploiement de son activité de production d'énergie renouvelable. Deux ombrières photovoltaïques ont été livrées en 2025 à Tournefeuille sur les parkings de l'espace sportif des Quefets et du gymnase Jean-Baptiste Gay. Ces installations, d'une surface de 2 619 m², représentent une puissance installée de 598 KWc soit l'équivalent de la consommation annuelle d'électricité de 170 foyers. Un autre site a été équipé à Montrabé, avec 284 m² de panneaux photovoltaïques sur le toit de la salle polyvalente. Dix autres installations photovoltaïques sont en cours de conception ou de chantier sur le territoire toulousain.

En 2025, de nouveaux projets ont été contractualisés auprès d'acteurs publics comme privés, pour un total de 4,3 MWc. Un chiffre en augmentation de 72 % par rapport à l'année précédente. Ainsi, en cumulé, 15 % de l'objectif de 45 MWc fixé par Toulouse Métropole à l'horizon 2030 est déjà atteint.



© Christophe Picci

Ombrières photovoltaïques installées sur le parking de l'espace sportif des Quefets à Tournefeuille.

PARTAGE D'EXPERTISES

Cette dynamique devrait s'accroître à la suite du partenariat signé en décembre 2025 entre Oppidea et Wewise Toulouse (anciennement Acteam ENR), opérateur toulousain spécialisé dans la conception et la construction de centrales photovoltaïques. L'accord vise à mutualiser les expertises des deux sociétés pour développer de nouveaux projets prioritairement sur les toitures de bâtiments publics et privés et sur des parkings. Il permettra d'accélérer la transition énergétique du territoire tout en valorisant le patrimoine bâti.



Fabien Conte,
directeur général
de Wewise Toulouse



© Alain Le Coz

« Je me réjouis du partenariat avec Oppidea, dont la vision et l'engagement pour la transition énergétique font écho à notre savoir-faire. Sa capacité à travailler en lien étroit avec les acteurs publics et privés du territoire constitue un atout majeur pour faire émerger et concrétiser des projets photovoltaïques ambitieux. »

BÂTI ANCIEN : DU DIAGNOSTIC AUX PROPOSITIONS D'INTERVENTION

En pilotant une étude sur l'habitat ancien, Europolia appuie la stratégie de la collectivité pour détecter les immeubles vétustes du centre-ville de Toulouse et définir les meilleures stratégies de réhabilitation.

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité pour la ville de Toulouse, dont l'effondrement d'un immeuble en 2024 a rappelé l'importance. À la suite de cet événement, la collectivité a confié un mandat à Europolia pour réaliser un diagnostic dans le centre ancien. Cette mission, d'une durée de 30 mois, s'est déroulée en deux phases. Dans un premier temps un diagnostic multicritère, mené sur le périmètre élargi d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et couvrant près de 50 000 logements, a croisé données techniques, urbaines et sociales. Il a identifié 150 copropriétés fragiles, près de 70 immeubles vacants et 880 « passoires thermiques » avec une étiquette énergétique de catégorie F ou G. Réalisée en mars 2025, l'étude conduite avec le concours du bureau d'études Citémétrie a mis en évidence trois secteurs prioritaires : Arnaud Bernard–Saint-Sernin, Carmes–Esquirol et Bayard–Belfort–nord Saint-Aubin.



3 LEVIERS D'ACTION

Dans un second temps, Europolia a proposé le cadre réglementaire dans lequel des travaux de réhabilitation pourront être engagés, en fonction des résultats des études pré-opérationnelles. Trois leviers d'action sont ainsi identifiés pour inciter et accompagner les propriétaires :

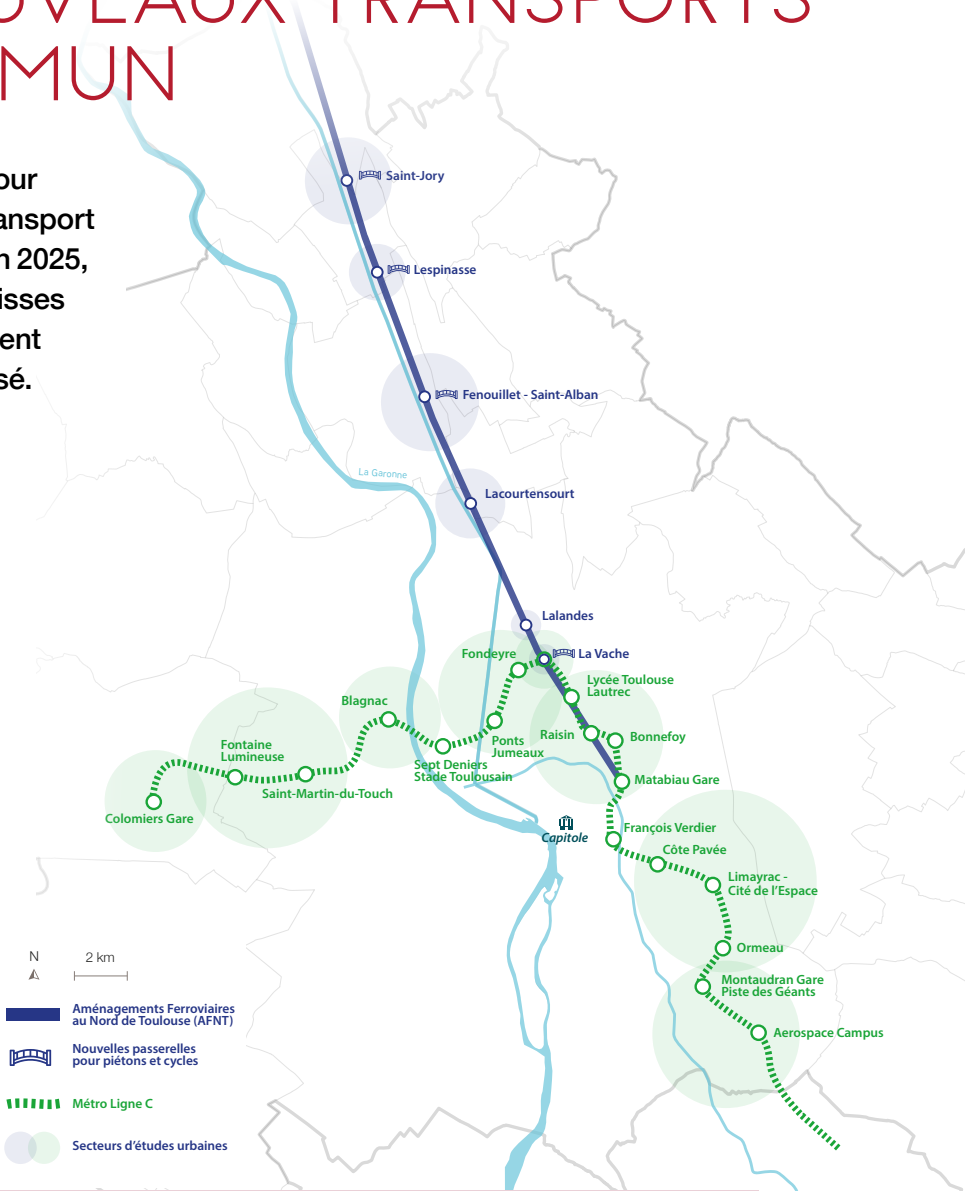
- Le **POPAC** (prévention et accompagnement des copropriétés), un programme de prévention des dégradations sous la forme d'un diagnostic approfondi qui vise à soutenir les propriétaires fragiles ;
- Le **OPAH-RU** (amélioration de l'habitat et renouvellement urbain), assorti d'aides financières aux travaux et de soutien en ingénierie ;
- L'**ORI** (opération de restauration immobilière), un dispositif plus coercitif appuyé sur une déclaration d'utilité publique pour résorber l'habitat indigne.

Ces outils s'articulent avec différents dispositifs mis en place par la collectivité, tels que le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou le « permis de louer » expérimenté à Arnaud Bernard.

ACCOMPAGNER L'ARRIVÉE DES NOUVEAUX TRANSPORTS EN COMMUN

Les études urbaines autour des grands projets de transport ont franchi des étapes en 2025, avec les premières esquisses d'un projet d'aménagement ambitieux et contextualisé.

Dans les prochaines années, l'offre de transports du quotidien sur la métropole sera transformée par la mise en service de la ligne C du métro et les aménagements ferroviaires au nord de Toulouse (AFNT) liés à l'arrivée de la ligne à grande vitesse (LGV). Ces nouvelles infrastructures offrent l'opportunité d'anticiper la mutation des secteurs avoisinants, qui bénéficieront d'une nouvelle attractivité. Tel est l'objet des études urbaines que conduit Europolia pour le compte de Toulouse Métropole, dans le cadre d'un mandat.



Le long de la ligne C, les 18 stations de métro ont vocation à devenir de nouvelles centralités accueillant davantage de logements, de commerces et services de proximité ou d'emplois. Les études pilotées par Europolia visent à imaginer la reconfiguration de ces secteurs, de manière à préserver l'identité des quartiers, assurer la mixité des usages et la qualité de vie, tout en répondant aux enjeux liés au changement climatique. Six équipes d'urbanistes, en charge chacune du projet urbain sur un tronçon de la ligne, ont livré en 2025 leurs premières orientations pour l'évolution des quartiers et l'aménagement des espaces publics.

Les AFNT constituent une armature ferroviaire structurante qui dessert 5 pôles d'échanges sur le territoire métropolitain (Saint-Jory, Fenouillet, Lacourtenours, Lalande et La Vache) et une potentielle halte ferroviaire complémentaire à Lespinasse. Autour de ces équipements, une équipe d'urbanistes travaille à la vision de ces territoires nouvellement desservis, dessine les aménagements d'intermodalité et conçoit 4 nouvelles passerelles pour piétons et cycles favorisant les déplacements décarbonés. Ces études sont conduites en partenariat avec les mairies concernées, SNCF, Tisséo et la Région Occitanie.

ESPACES PUBLICS : UN PAYSAGE URBAIN QUI S’AFFIRME

Les investissements importants réalisés par Oppidea Europolia en 2025 dans les opérations se mesurent concrètement dans les quartiers. Partout, le paysage urbain se transforme pour créer un cadre de vie plus vert, plus frais et aussi plus apaisé. Quelle que soit la dimension des projets, ces interventions portent la même ambition de végétalisation et de désimperméabilisation des sols, de valorisation des mobilités douces et de développement d’espaces publics aux multiples usages.



© Lydie Lecarpentier

Le parcours de glisse de la Piste des Géants.



© Oppidea

La place Nina Simone livrée en 2025 au cœur du Faubourg Malepère.

DES ESPACES FÉDÉRATEURS EN CŒUR DE QUARTIER

Exemple caractéristique d’un espace vert structurant, la **Piste des Géants** constitue la colonne vertébrale de l’écoquartier **Toulouse Aerospace** situé à l’entrée sud-est de Toulouse. Le parc est le fruit de la transformation de l’ancienne piste de l’Aéropostale en un jardin linéaire de 1,2 km de long, totalisant 4,5 hectares. Partiellement ouvert au public en 2025, son aménagement a permis de remettre en pleine terre une surface de 22 000 m² et de planter 1 600 arbres. Le parc constitue un trait d’union entre un secteur plus résidentiel, culturel et commercial situé autour de la place Marcel Bouilloux-Lafont, et un « Campus d’Innovation » davantage tourné vers les activités tertiaires et la recherche avec le B612, l’espace Clément

Ader, la maison de la formation Jacqueline Auriol et le programme Altiplano en cours de construction. Ce nouvel espace vert se compose de strates végétales de plus en plus hautes – symbolisant le décollage d’un avion – agrémentées de tables de pique-nique et assises, ombrières, jeux pour enfants, installations sportives variées pour toutes et tous, etc. Il est bordé de passages pour les piétons et cyclistes, d’une voie pour le bus Linéo 12 et peut accueillir les déambulations du Minotaure, géant emblématique de la Halle de la Machine. Cette programmation s’adressant autant aux nombreux actifs qu’aux habitants contribue à l’animation et à l’attractivité du quartier en semaine comme les week-ends.

Situé face à Toulouse Aerospace, de l'autre côté de l'A61, le **Faubourg Malepère** se développe autour d'une continuité verte reliant deux espaces naturels de 10 hectares chacun, le bois de l'Hers et le parc de la Marcaissonne. Le quartier est traversé par une voie plantée de 26 mètres de large, qui fait la jonction entre ces deux poumons verts. L'aménagement du quartier s'accompagne de nombreuses plantations et s'attache à préserver et valoriser la végétation existante. C'est le cas sur la place Nina Simone, livrée en 2025, sur laquelle la végétation en place a été préservée, tout comme dans la cour de récréation boisée du nouveau groupe scolaire Marie de Gournay et jusqu'aux cœurs d'îlot alentours. En 2025, le jardin des Acrobates a été inauguré et le parc de la Marcaissonne a commencé sa transformation, avec la livraison de l'entrée principale, de chemins piétons et des premières installations sportives et jeux pour enfants. En 2026, un caniparc, un pump-track pour vélos et trottinettes, un city stade, une deuxième aire de jeux et une passerelle permettant de rejoindre les jardins familiaux de l'autre côté du ruisseau de la Marcaissonne seront finalisés, faisant de ce parc public l'un des plus grands de la métropole.

Autre illustration sur le quartier **Saint-Martin-du-Touch** situé à l'ouest de Toulouse, où le **parc Yvette de Ferré** constitue l'une des premières matérialisations concrètes du projet métropolitain de Grand Parc du Touch. Il s'agit également d'un projet structurant, connecté au parc Fleurance qui forme le cœur paysager du quartier. Ce projet, imaginé en concertation avec les habitants, est un véritable démonstrateur de pratiques innovantes et responsables en matière d'aménagement paysager pour préserver la nature et les sols. Les travaux débutés à l'automne 2025 ont notamment permis de rendre aux berges leur naturalité, en déplaçant les sentiers piétons. Par ailleurs, les nouveaux équipements sportifs et de loisirs prennent la place d'anciens courts de tennis désaffectés. Le projet met aussi l'accent sur des innovations en matière de réemploi des matériaux, par exemple pour le paillage des plantations, réalisé à partir des enrobés décroulés récupérés sur ces mêmes terrains, ou l'installation de clôtures en haies de Benjes favorables à la biodiversité.



Au centre de l'aire de jeux du parc de la Marcaissonne, le grand écureuil baptisé « Malepote » par les habitants est devenu la mascotte du quartier Malepère.



En travaux en 2025 et livré en avril 2026, le parc Yvette de Ferré est l'une des premières réalisations du Grand Parc du Touch.

3 QUESTIONS À...



FLORENCE PONSAR RESPONSABLE DE L'OPÉRATION FAUBOURG MALEPÈRE

2025 a été une année particulièrement active au Faubourg Malepère ?

C'est une année charnière qui a vu la livraison d'importants aménagements : la place Nina Simone sur laquelle se sont installés une pharmacie à l'automne 2025 et un buraliste début 2026, l'école Marie de Gournay ouverte à la rentrée mais également plusieurs nouvelles voies internes qui accompagnent les opérations immobilières. Environ 800 logements ont été livrés en 2025, ce qui porte le total à 2 000 nouveaux logements depuis le début de l'opération. Et la première phase de travaux du parc de la Marcaissonne s'est achevée à la fin de l'année.

En quoi la question du paysage est-elle centrale au Faubourg Malepère ?

Le Faubourg Malepère est familial, paisible et très vert. Jusque-là, les deux poumons verts que sont le bois de l'Hers et le parc de la Marcaissonne étaient plutôt vus comme des arrières d'urbanisation, sans connexion entre eux. Le fait de les valoriser et de les relier par une promenade plantée change complètement le regard que l'on porte sur eux et structure complètement le quartier. Mais cela va plus loin puisque l'aménagement se fait aussi en fonction de la végétation : les nouvelles rues et la place centrale ont été tracées de façon à pouvoir garder les massifs existants. Ces arbres font même partie intégrante des deux cours d'école, ce qui en fait une spécificité du quartier.

Comment ce quartier est-il en train de s'animer ?

Avec les nombreux habitants qui sont déjà arrivés, les premiers commerces sur la place Nina Simone, les deux écoles, le jardin des Acrobates et les premiers aménagements du parc de la Marcaissonne, les composantes de la vie de quartier sont en place. En 2026, l'ouverture complète du parc avec toutes ses installations de loisirs très attendues, l'implantation de nouveaux commerces et le lancement de la construction du complexe socio-culturel et sportif devraient encore accélérer les choses.

DES AMÉNAGEMENTS DE PROXIMITÉ QUI CHANGENT LE QUOTIDIEN

À une plus petite échelle, une multitude de réalisations viennent améliorer le cadre de vie du quotidien. Toujours à **Saint-Martin-du-Touch**, une sente de 200 mètres de long a par exemple été aménagée pour faciliter la desserte du parvis et de la halte TER. On peut aussi citer l'accès au parking silo mutualisé construit par Oppidea, qui doit être livré en 2026.

Le renouvellement urbain de **Grand Matabiau quais d'Oc** illustre bien cette importance donnée à la nature en ville et à toutes les échelles. Le square des Magasins Généraux, inauguré au printemps 2025, en est l'une des premières réalisations (après la livraison de la place Arago réaménagée et du nouveau parvis de la gare Matabiau en 2021). Ce nouveau jardin public fait face à l'immeuble « 1pulsion » inauguré au même moment par le promoteur Espaces Ferroviaires, sur une ancienne friche SNCF débitumée et dépolluée. Conformément aux souhaits des riverains lors des séances de concertation, la plantation de 45 arbres et d'une pelouse, l'installation d'un point d'eau, de mobilier et de jeux en font un endroit convivial particulièrement agréable. Ce nouvel îlot de fraîcheur qui connecte la rue Rivet et l'avenue Olivier Guichard (anciennement avenue de Lyon) sera en contact direct avec les programmes de logements et de bureaux attendus à côté d'« 1pulsion ». Il ouvrira vers le quartier du Raisin et le futur parc de 1 hectare jouxtant la future station de métro de la ligne C.

Partout où cela est possible, les espaces publics réalisés dans le cadre du projet Grand Matabiau sont reconfigurés et végétalisés pour reconstituer une trame verte continue. Cela a déjà été fait sur la placette aux Magnolias située à l'entrée du chemin du Raisin. La grande artère du quartier, l'avenue Olivier Guichard, comporte également un important volet paysager puisque son élargissement de 17 à 29 mètres permettra de planter trois alignements d'arbres de grande taille, avec un parvis végétalisé devant l'entrée du dépose-minute de la gare, en plus de trottoirs élargis et de pistes cyclables. Cette ambiance inspirée du canal du Midi tout proche traverse les voies ferrées pour imprégner les secteurs Bonnefoy et Michel-Ange Lapujade. L'ancien jardin Lapujade, agrandi et requalifié d'ici à l'été 2026, offrira ainsi un espace vert de qualité dans la continuité du tiers-lieu d'économie sociale et solidaire des Herbes Folles, du cinéma La Forêt Électrique et de la résidence d'habitat participatif réalisée par Le Col. Sur des terrains complexes qui avaient été pollués par les activités ferroviaires et industrielles, la plantation d'arbres de haute tige a fait appel à des techniques innovantes.



La place Arago réaménagée dans le cadre du projet Grand Matabiau est idéale pour l'organisation de fêtes de quartier conviviales



Face au bâtiment « 1pulsion » (promoteur : Espaces Ferroviaires), le square des Magasins généraux a été inauguré au printemps 2025.

3 QUESTIONS À...



© Lydie Lecarpentier



ANNE ZIMMERMANN RESPONSABLE DE L'OPÉRATION GRAND MATABIAU QUAIS D'OC

Comment décrire le parti pris paysager du projet Grand Matabiau quais d'Oc ?

L'urbaniste de l'écoquartier, Mathis Güller a l'ambition de diffuser l'ambiance paysagère du canal du Midi dans les faubourgs. Cela se traduit par la création ou la requalification d'un chapelet d'espaces verts sur l'ensemble du périmètre de l'opération, dans des quartiers anciennement très artificialisés, avec la volonté de renaturer là où cela est possible.

Comment cette ambition se traduit-elle dans l'aménagement urbain du quartier ?

Le point de départ est la grande trame verte constituée par le canal et sur laquelle nous nous appuyons. Dans le secteur du Raisin, nous aménagerons un grand parc urbain habité, relié au jardin d'Abadie existant, autour duquel s'articuleront les nouveaux programmes immobiliers encadrant la future station de métro, pensée comme une « station jardin ». Ensuite, tous les espaces verts de proximité, qu'ils soient réaménagés à l'image du jardin Lapujade ou créés comme le square des Magasins Généraux, constitueront ensemble un parcours végétalisé à travers le quartier. À cela s'ajoutent de nouveaux arbres le long des voiries, comme ceux que nous allons planter le long de l'avenue Olivier Guichard (ex avenue de Lyon).

Quelles sont les perspectives en 2026 sur cette opération ?

L'activité 2026 se concentre sur l'avenue Olivier Guichard, en cohérence avec la construction des programmes immobiliers, de sorte à livrer les espaces publics pour l'arrivée des nouveaux habitants. Les démolitions de 2025 sur le secteur Périole vont laisser place à la base logistique mutualisée des chantiers de la ligne C du métro, de la Halle des mobilités et de son parvis. La programmation sur l'îlot Cheminots-Saint Laurent va également s'affiner, tout comme les études sur la mobilité et le secteur Raisin.

DES ESPACES PLUS ANCIENS REVISITÉS POUR S'ADAPTER AUX ENJEUX ACTUELS

Enfin, un troisième ensemble d'interventions consiste à faire évoluer des aménagements conçus il y a 10 à 20 ans pour limiter les effets du changement climatique et s'adapter aux nouveaux modes de vie. Les espaces publics du quartier **Borderouge** à Toulouse ont ainsi fait l'objet d'une mise à jour qui doit s'achever dans le courant de l'année 2026. Les premiers travaux ont concerné le boulevard Netwiller, inauguré début 2025. Ses trottoirs ont été élargis pour accueillir des pistes cyclables intégrées au Réseau Express Vélo, plus de 1 000 m² ont été débitumés et une centaine d'arbres plantés, en intégrant un système innovant de recueil des eaux pluviales.

Autre secteur revisité, les abords de l'ancienne ferme Niboul, qui n'étaient pas pleinement intégrés à la dynamique du quartier, ont été transformés en un square d'un hectare créant un nouveau lieu de vie, de loisirs et de détente en cœur de quartier. Ce réaménagement réalisé en 2025 a été très largement concerté avec les habitants dans le cadre d'ateliers et de réunions publiques, de manière à répondre le mieux possible à leurs attentes. Il propose différents espaces densément végétalisés, sur lesquels une centaine d'arbres ont été plantés. Allée des ombrières, prairie culturelle, jardin gourmand et bois reposant dessinent un nouveau paysage urbain qui s'ajoute aux équipements du quartier.

Le troisième réaménagement sur Borderouge concerne le Carré de la Maourine, place centrale très minérale sur laquelle il devenait nécessaire d'apporter de l'ombre et de la fraîcheur, en prenant en compte la présence d'activités comme le marché hebdomadaire. Ces travaux ont permis de renouveler le mobilier urbain, de réorganiser les circulations sur la place et de renforcer la végétalisation. Compte tenu des fortes contraintes du terrain sous lequel circule la ligne B du métro, la plantation de 54 arbres a occasionné un travail d'ingénierie très fin. D'autres quartiers ont bénéficié de ce type de réaménagement. À **Saint-Martin-du-Touch**, les habitants profitent désormais de la nouvelle ambiance de la place Grimaud. La place de la voiture y a été réduite, laissant plus d'espace pour des voies piétonnes, un parvis végétalisé avec de nouveaux arbres et une aire de jeux.



© Lydie Lecarpentier

LA BIODIVERSITÉ COMME HORIZON

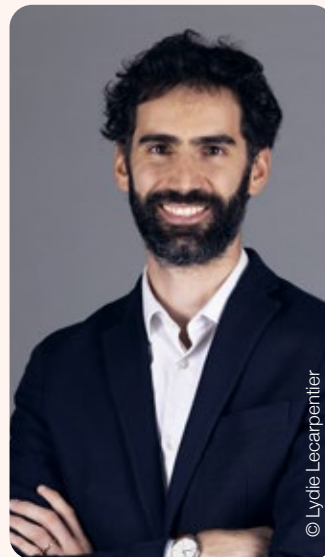
Désimperméabiliser les sols, planter massivement, recréer des continuités écologiques : Oppidea Europolia agit concrètement pour la biodiversité. Parcs urbains, noues paysagères, cœurs d'îlots et toitures végétalisées offrent des habitats à la faune et à la flore tout en contribuant au rafraîchissement de la ville. Le recours à des essences locales, l'installation d'hôtels à insectes ou encore la gestion fine des eaux pluviales renforcent les écosystèmes locaux. Par exemple, à Monges - Croix du Sud (Cornebarrieu), le développement de la biodiversité s'appuie sur la « gestion différenciée » de l'entretien des différents milieux naturels qui composent les 12 hectares de paysage vallonné et boisé du quartier.



© Lydie Lecarpentier

Au cœur du quartier Borderouge, le square Niboul a été entièrement réaménagé en 2025.

3 QUESTIONS À...



© Lydie Lecarpentier



JOACHIM SOLDA RESPONSABLE DE L'OPÉRATION BORDEROUGE

Quelle est la logique des réaménagements récents réalisés à Borderouge ?

Il s'agit d'une démarche globale de végétalisation, de désimperméabilisation et de réduction des effets d'îlot de chaleur urbain qui s'inscrit dans le cadre du Plan Climat, Air, Énergie de Toulouse Métropole (PCAET). L'objectif est de donner une place plus importante à la nature en ville et aux modes de circulation doux dans cette entrée de ville de Toulouse, tout en respectant le parti pris initial d'aménagement.

Comment la complexité des projets a-t-elle été résolue, en particulier sur le Carré de la Maourine ?

Nous avons beaucoup travaillé avec l'agence de maîtrise d'œuvre Urbanlink à partir des contraintes, puisque le sous-sol de la place abrite à la fois la cage de la ligne B du métro très peu enterrée, des réseaux et un parking souterrain. Il a donc fallu intervenir sur de petites zones pour trouver la pleine terre sans impacter les constructions, en plantant de nouveaux arbres dans des fosses créées spécialement. C'est un travail chirurgical très intéressant, qui viendra à terme créer de l'ombre et de la fraîcheur de façon significative.

En quoi ce chantier illustre-t-il la capacité d'adaptation d'Oppidea Europolia ?

L'aménagement se travaille sur le temps long. Nous nous attachons à respecter les premières intentions des concepteurs (l'agence AAUPC pour le Carré de la Maourine) mais il faut également savoir intégrer des sujets devenus majeurs comme la végétalisation à l'heure du réchauffement climatique. La vie en ville ne se conçoit pas tout à fait aujourd'hui comme il y a 20 ans et le rôle de l'aménageur est de garder de l'agilité dans son travail de pilotage des opérations, avec l'objectif de suivre et d'anticiper l'évolution des usages et du contexte climatique.



15 ANS D'INNOVATIONS URBAINES DURABLES

En 2011, Oppidea et Europolia voient le jour pour accompagner la transformation de la métropole toulousaine. Oppidea naît de la fusion des trois sociétés d'aménagement historiques du territoire : la SETOMIP, la SEM de Colomiers et la SEM Constellation. Europolia est créée la même année par Toulouse Métropole et la Région Occitanie pour conduire deux opérations majeures : Grand Matabiau quais d'Oc et le MEETT. Quinze ans plus tard, le groupe constitue un outil public intégré au service des collectivités, capable de piloter des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain, des projets de construction et de rénovation, de promotion immobilière, d'investissement et de production photovoltaïque.

Cette trajectoire s'est construite autour d'un savoir-faire opérationnel : transformer des sites complexes en quartiers habités, utiles et durables. Les équipes interviennent sur toute la chaîne de la fabrique urbaine, depuis les études et le montage jusqu'à la réalisation des espaces publics, la coordination des acteurs, la commercialisation et l'accompagnement des usages. Cette capacité à tenir ensemble la stratégie, le projet et l'exécution permet d'adapter les schémas opérationnels aux évolutions du territoire, des marchés et des attentes des habitants.

Opérateur des transitions, Oppidea Europolia inscrit l'exigence environnementale au cœur de chaque opération. La préservation de la pleine terre, la maximisation des plantations et la renaturation guident les plans masse autant que la qualité des espaces publics. Les schémas paysagers structurent les quartiers, conservent l'existant lorsque cela est possible, créent des usages et contribuent au confort climatique. Cette approche s'articule avec la gestion intégrée de l'eau, l'infiltration des eaux pluviales et la recherche d'îlots de fraîcheur adaptés aux épisodes de chaleur.

La transition énergétique et la décarbonation constituent un second axe structurant. Les opérations sont adossées aux grandes infrastructures de mobilité portées par Toulouse Métropole et mobilisent, lorsque le contexte le permet, les réseaux de chaleur urbains, les enveloppes bâties performantes, les matériaux bas-carbone et les modes constructifs innovants. Les démarches E+C-, l'anticipation des seuils de la RE 2020 avec CERQUAL et la généralisation des bilans carbone avec Efficacity permettent de constater une réduction de 20 à 30 % du poids carbone des opérations Oppidea Europolia par rapport à une opération de référence réglementaire selon une approche en analyse de cycle de vie sur 50 ans. L'objectif est simple : produire des immeubles sobres, confortables et attentifs aux usages, avec une vigilance renforcée sur le rapport à l'extérieur, l'orientation des logements et le confort d'été.

Le même niveau d'exigence s'applique à la programmation. Chaque projet cherche à faire émerger des centralités actives, des lieux de vie, des polarités commerciales et des équipements publics anticipés au bon moment. La mixité sociale, la mixité programmatique, l'accueil d'entreprises et la qualité des espaces publics sont travaillés dans le dialogue avec les collectivités, les habitants et les acteurs économiques.

De La Cartoucherie à Grand Matabiau quais d'Oc, d'Empalot à Andromède, les opérations présentées dans les pages suivantes illustrent cette capacité à faire évoluer les quartiers dans la durée, en combinant transition écologique, qualité d'usage et attractivité territoriale.

21 637
LOGEMENTS LIVRÉS
DEPUIS 2011

542 755 m² €
DE BUREAUX ET LOCAUX
D'ACTIVITÉ RÉALISÉS

1,4 Mrd € HT
D'INVESTISSEMENTS
CUMULÉS

UN POTENTIEL DE
21 240
LOGEMENTS
À CONSTRUIRE



Retrouvez plus
de photos des réalisations
d'Oppidea et d'Europolia
dans un album photo inédit





Le cours Pinot.

ANDROMÈDE

Blagnac / Beauzelle

Concédant : Toulouse Métropole**Aménageur :** Oppidea**Maîtrise d'oeuvre urbaine :** Phases 1 et 2 : TGT, Woodstock
Paysage, EGIS / Phase 3 : Devillers & associés, Verdi
Ingénierie Sud-Ouest

210 hectares | 4 969 logements
106 000 m² d'espaces et services publics
200 000 m² de locaux tertiaires et d'activités
11 000 m² de commerces et services
70 hectares d'espaces verts

PREMIER ÉCOQUARTIER DE LA MÉTROPOLE, PIONNIER D'UNE VILLE PLUS VERTE

L'écoquartier de 210 hectares conjugue mixité des fonctions urbaines et vaste trame paysagère, avec plus de 70 hectares d'espaces verts intégrés au cœur du projet. La gestion innovante de l'eau, les mobilités douces et la richesse écologique témoignent d'une conception durable et qualitative, où nature et usages façonnent un cadre de vie agréable et à proximité immédiate du pôle aéronautique.



© Christophe Picci

Les jardins de Vidailhan.

BALMA-GRAMONT (VIDAILHAN)

Balma



Concédant : Toulouse Métropole
Aménageur : Oppidea
Maîtrise d'oeuvre urbaine :
 KCAP - Droit de cité Architecture (de 2008 à 2017)

31 hectares
 1 285 logements
 45 488 m² de bureaux
 8 219 m² de commerces et services
 10 hectares d'espaces verts

QUARTIER MIXTE ET ÉQUILIBRÉ, GÉNÉREUX EN ESPACES NATURELS

En avance sur son temps lors de sa conception, le quartier Vidailhan mêle logements de qualité, bureaux, commerces et équipements au sein d'un paysage largement végétalisé. Bien desservi et structuré par une centralité de proximité, il développe une approche équilibrée entre intensité urbaine, mobilités douces et qualité de vie.



La place de la Charte des libertés communales.

LA CARTOUCHERIE

Toulouse

Concédant : Toulouse Métropole

Aménageur : Oppidea

Maîtrise d'œuvre urbaine : Phases 1 et 2 : Ateliers des Paysages Marguerit, Ateliers Bernard Paris & associés / Phase 3 : Atelier Hors Champs



**Les territoires engagés
pour le logement**

33 hectares
3 900 logements
78 000 m² de bureaux
12 000 m² de locaux d'enseignement supérieur
15 000 m² d'équipements publics
5 000 m² de commerces et services de proximité
13 000 m² de Halles réhabilitées
2 hectares d'espaces verts, promenades et parc

NOUVELLE CENTRALITÉ MÉTROPOLITAINE, DYNAMIQUE ET INNOVANTE

La reconversion d'une friche industrielle en écoquartier mixte de 33 hectares illustre une fabrique urbaine innovante, entre densité maîtrisée, diversité des usages et réemploi du patrimoine. Un projet exemplaire, fondé sur des solutions environnementales ambitieuses (énergies 100 % renouvelables, gestion intégrée de l'eau, mobilités et stationnement mutualisé...) et une participation citoyenne en continu.



© Christophe Picci



© Christophe Picci

Les commerces de la SAS Empalot sur la place Aline Viadieu.

Le quartier vu du ciel depuis l'île du Ramier.

EMPALOT

Toulouse

Concédant : Toulouse Métropole**Aménageur :** Oppidea**Maîtrise d'oeuvre urbaine :**
Germe&JAM (jusqu'en 2025)
puis Interland (à partir de 2026)

Projet cofinancé par le Fonds Européen de Développement Régional

31 hectares
2 300 logements à terme, dont près de 50% privés
7 200 m² de commerces et de services
10 équipements dédiés aux loisirs et sports
7,8 hectares d'espaces verts

RÉNOVATION URBAINE DE GRANDE AMPLEUR AU CŒUR DE TOULOUSE

La transformation engagée réinvente un grand ensemble construit dans les années 1960 en un quartier ouvert sur la Garonne, mêlant nouveaux logements mixtes, larges espaces publics, commerces et équipements publics variés. Fondé sur la concertation avec les habitants, le projet associe renouvellement urbain, place accrue à la nature et mobilités douces, pour offrir un cadre de vie plus qualitatif.



© Les Yeux Carrés

GRAND MATABIAU QUAIS D'OC

Toulouse

Partenaires du projet : État, Région Occitanie, Département de la Haute-Garonne, groupe SNCF, Tisséo, Ville de Toulouse et Toulouse Métropole

Aménageur : Europolia

Maîtrise d'œuvre urbaine : Güller Güller Architecture Urbanism, Agence V2S Architectes

Paysagistes : Phytolab, GrossMax, Atelier GAMA Toulouse



Les territoires engagés
pour le logement



43 hectares
2 800 logements
180 000 m² de bureaux
30 000 m² de commerces et services
3 équipements publics
4 hectares d'espaces verts

Le large parvis Valéry Giscard d'Estaing, qui permet d'enjamber le canal du Midi devant la gare Matabiau, sert de support à des expositions temporaires.

QUARTIER DE GARE EN MOUVEMENT, PROJET PARTENARIAL EXEMPLAIRE

La transformation de la gare Matabiau en un grand pôle d'échanges multimodal s'accompagne d'un projet urbain mixte associant logements, bureaux, commerces et espaces publics renouvelés. Un projet partenarial d'ampleur, qui valorise les mobilités décarbonées et conjugue intensité urbaine, végétalisation et qualité des usages autour de l'une des principales portes d'entrée de Toulouse.



© Christophe Picci



© Valentine Chapuis

Le Rose Festival coproduit par Bigflo et Oli.

Le MEETT et ses 10 700 panneaux photovoltaïques installés sur un parking de 3 hectares.

MEETT

Aussonne, Beauzelle

Financeurs : Toulouse Métropole, Région Occitanie, Conseil départemental de la Haute-Garonne, Tisséo

Maîtrise d'ouvrage déléguée : Europolia

Maîtrise d'oeuvre : Agence OMA (fondée par Rem Koolhaas) associée aux agences toulousaines Taillandier Architectes Associés et Puig Pujol Architectures

Bureau d'études : Ingérop

Paysagiste : Batlle I Roig Arquitectes



40 000 m² de halls d'exposition
15 000 m² de centre de conventions et congrès
3 000 places en parking silo
3,5 hectares de bassins d'orage
973 arbres plantés
20 400 plantes et arbustes
700 m de prolongement de la ligne de Tramway

PILIER D'ATTRACTIVITÉ AU CŒUR D'UN PÔLE ÉCONOMIQUE AMBITIEUX

Un parc des expositions et centre de conventions d'envergure internationale, situé au cœur d'un pôle dédié notamment à l'événementiel, aux loisirs, à la culture et aux sports. Un complexe entièrement modulable, qui associe performances techniques et environnementales, flexibilité des usages et qualité architecturale à grande échelle.



© Lydie Lecarpentier

Aménagement paysager autour de l'espace culturel l'Aria.



© Airimage

Les constructions s'intègrent harmonieusement autour du vaste parc central de 12 hectares.

MONGES-CROIX DU SUD

Cornebarrieu



Concédant : Toulouse Métropole

Aménageur : Oppidea

Maîtrise d'oeuvre urbaine : Bruno Fortier et Obras

Paysagiste : Michel Desvigne

Bureau d'études : Ingerop

57 hectares
1 600 logements
15 000 m² d'équipements et services publics
600 m² de commerces et de services de proximité
12 hectares d'espaces verts

FAIRE DE LA VILLE UN JARDIN HABITÉ

Un parc central de 12 hectares structure un quartier où nature, logements et équipements s'articulent pour créer un cadre de vie ouvert et apaisé. L'intégration du paysage, la priorité aux mobilités douces et aux solutions de gestion de l'eau illustrent une approche innovante et exigeante de la qualité urbaine et environnementale.



© Lydie Lecarpentier

Le B612, centre d'innovation du campus Toulouse Aerospace.



© Les Yeux Carrés

La place Marcel Bouilloux-Lafont.

TOULOUSE AEROSPACE

Toulouse

**Concédant :** Toulouse Métropole**Aménageur :** Oppidea**Maîtrise d'œuvre urbaine :**
SEURA, David Mangin**Paysagiste :** OLM

56 hectares
2 700 logements
160 000 m² de bureaux et d'activités tertiaire
50 000 m² dédiés à la recherche et à l'enseignement supérieur
25 000 m² d'équipements publics
20 000 m² de commerces et services
10 hectares d'espaces verts

CULTURE, LOISIRS ET PÔLE D'INNOVATION RELIÉS PAR LE PARC DE LA PISTE DES GÉANTS

Autour de l'ancienne piste de Montaudran d'où décollèrent les pionniers de l'Aéropostale, l'écoquartier combine pôle d'innovation et de recherche, logements pour tous et espaces de loisirs. Le projet est le lieu de nombreuses expérimentations urbaines, notamment en matière de réseau de chaleur urbain, de construction bas-carbone ou encore de gestion des eaux pluviales, de renaturation et de développement de la biodiversité.

DES OPÉRATIONS PUBLIQUES TOURNÉES VERS L'AVENIR

L'aménagement urbain se travaille sur le temps long. Pour les opérations les plus étendues, la réalisation s'échelonne en phases successives, de manière à piloter progressivement le développement des quartiers et à s'adapter à l'évolution des enjeux et des contraintes. Au cours de l'année 2025, plusieurs opérations emblématiques d'Oppidea Europolia ont franchi des étapes décisives.

LA CARTOUCHERIE ENTRE DANS SA 3^e PHASE

À Toulouse, le lancement opérationnel de la 3^e phase de La Cartoucherie laisse entrevoir l'achèvement de l'écoquartier, accentuant encore son parti pris environnemental. Après la désignation en 2024 d'un groupement d'opérateurs pour « Le Parc Habité », à l'issue de la procédure participative du Grand Challenge, l'année 2025 a été consacrée aux études et aux démarches de concertation pour définir le détail des aménagements paysagers, aux premiers travaux de viabilisation des espaces publics et à la mise au point des projets immobiliers en vue des premiers dépôts de permis de construire.

Cette dernière partie du quartier, qui répond aux enjeux climatiques et de préservation de la biodiversité, s'organise autour d'un grand parc public d'un hectare. Sa programmation s'est affinée en concertation avec l'équipe d'urbanistes-paysagistes et les futurs usagers. À travers des stands d'information à destination des étudiants et des riverains, des ateliers participatifs et un questionnaire en ligne, le public a pu s'exprimer sur les usages attendus. Le plan d'aménagement final intègre ainsi plusieurs installations sportives, une aire de jeux inclusive et accessible aux personnes à mobilité réduite, un kiosque aux multiples fonctions et des espaces conviviaux. Sur la partie habitée du quartier, le premier permis de construire a été délivré pour un îlot comprenant logements et équipement public mutualisé. Ce nouveau lieu de vie dans le quartier réunira une Maison Toulouse Services, un centre social, une médiathèque-ludothèque et plusieurs salles d'activités associatives.



Les usages du futur parc de La Cartoucherie se sont affinés lors d'un atelier participatif organisé avec les riverains en mars 2025.



Atelier d'analyse citoyenne des offres reçues pour le projet Garrigue à Balma.

UN NOUVEAU PROJET PAYSAGER À BALMA

Sur la ZAC Balma-Gramont, l'année 2025 a été marquée par la procédure de sélection de l'équipe qui réalisera le futur quartier Garrigue. Fin novembre, c'est le groupement composé des opérateurs Promomidi, Crédit Agricole Immobilier et Habitat Particulier Promotion, accompagné de l'équipe de maîtrise d'œuvre TN+ et Gaëtan Le Penhuel Architectes & Associés qui a été désigné lauréat pour son projet intitulé « Partageons le paysage ». Aménagé sur 15 hectares, le quartier Garrigue prévoit la construction de 480 logements, de services et d'équipements de proximité, d'un groupe scolaire et d'un collège. L'opération s'intégrera au paysage existant et préservera les espaces naturels reliés entre eux par une continuité végétale jusque dans les cœurs d'îlot. Le projet affiche de fortes ambitions environnementales, de la préservation des sols en pleine terre à la gestion de l'eau finement

réfléchi, en passant par la qualité architecturale des constructions dont certaines visent le seuil 2028 de la réglementation environnementale (RE) 2020. Il met également l'accent sur la mixité et la qualité de vie, avec une organisation des circulations offrant un environnement apaisé et favorisant les piétons et les vélos.

Pour conduire cette consultation, Oppidea a privilégié une méthode participative avec le soutien et l'engagement des élus et des services de la ville de Balma. Les groupements candidats proposaient un projet global pour le quartier, tenant compte des demandes formulées dans un cahier des attentes citoyennes, et sur lequel le public a pu se prononcer. Dans les dossiers soumis au jury figuraient ainsi les analyses citoyennes des différentes propositions. Ces démarches de co-construction se poursuivent en 2026 avec l'équipe lauréate.

Perspective du projet lauréat pour l'aménagement du quartier Garrigue à Balma.



À BLAGNAC, ANDROMÈDE À L'ÉCOUTE DE LA PARTICIPATION CITOYENNE

L'écoquartier Andromède s'apprête aussi à entrer dans une nouvelle phase, qui verra la construction à Blagnac de 1 680 logements, de services et d'équipements publics dans un quartier faisant la part belle à la proximité et à la préservation des espaces naturels. En parallèle de la concertation réglementaire, Oppidea a organisé en 2024-2025 une concertation volontaire sous différents formats (réunions publiques, ateliers participatifs, stands d'information sur l'espace public, séances de travail avec les lycéens, permanences à la mairie de Blagnac...). Plus de 800 personnes ont pu donner leur avis sur l'aménagement des espaces publics, l'architecture des logements, les mobilités, la programmation d'un nouvel équipement public et le devenir de la ferme de Sauzas, élément patrimonial conservé dans le projet. Ces contributions ont fait émerger des souhaits partagés par l'ensemble des participants,

mais aussi des thématiques plus clivantes, qui nourrissent la réflexion sur le développement du quartier.

À la suite de cette concertation, plusieurs modifications ont été apportées au plan d'aménagement, comme le déplacement des services de proximité vers les établissements scolaires existants et le futur parking silo, et l'adaptation du plan de mobilités. Les équipements publics s'orientent vers une programmation culturelle et sportive, et une maison de l'environnement pour la ferme de Sauzas. Quant aux vœux exprimés pour la qualité des logements et des espaces publics, ils seront intégrés aux cahiers des charges des architectes. La concertation se poursuivra en 2026 avec de nouveaux formats de rencontres. Les travaux d'aménagement de la phase 3 d'Andromède commenceront en 2028, l'achèvement de l'écoquartier est prévu en 2038.



© AV



© AV

Atelier maquette avec les élèves du lycée Saint-Exupéry de Blagnac. Une façon ludique d'échanger sur le futur équipement public d'Andromède phase 3.

PALÉFICAT - RIVES DE L'HERS : FEU VERT À LA CRÉATION DE LA ZAC

C'est une nouvelle opération majeure d'Oppidea qui avance : le projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Paléficat - Rives de l'Hers a été approuvé en décembre 2025 par le Conseil Métropolitain, à l'issue de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE). Cette consultation permettait de s'informer et de s'exprimer sur le projet, notamment sur les grandes orientations d'aménagement et son évaluation environnementale. Il s'agit d'un premier jalon essentiel, qui ouvre la voie au dossier de réalisation de la ZAC, appuyé par de nouvelles études techniques, l'obtention des autorisations environnementales et l'organisation d'une enquête publique d'ici à 2027.

Le futur quartier est situé sur les communes de Toulouse et Launaguet. À l'horizon de 2045, cette opération qui s'étend sur 121 hectares devrait accueillir 4 000 logements, 37 000 m² de commerces, services et locaux d'activité, et des équipements publics autour d'un parc central de 18 hectares. Pensé en 6 micro-quartiers, le projet répond aux enjeux de transition énergétique, de mobilité durable et de qualité de vie, avec un fort engagement de préservation et de mise en valeur du patrimoine et des espaces paysagers existants. Paléficat - Rives de l'Hers accueillera ses premiers habitants à partir de 2029.



© Les Yeux Carrés

LA HALLE DES MOBILITÉS SUR LES RAILS

Grand Matabiau quais d'Oc verra bientôt s'élever en son cœur la Halle des mobilités, futur point de rencontre des infrastructures de transport de l'agglomération toulousaine : LGV, trains du quotidien et lignes A et C du métro. Le bâtiment de 4 400 m² sous maîtrise d'ouvrage de la Région Occitanie (déléguée à l'ARAC et à Europolia) accueillera les usagers des transports, mais aussi une vélostation de 1 000 places, la Maison de l'orientation régionale, des commerces et des bureaux. Co-construit en concertation avec plus de 800 citoyens, l'équipement public répond aux fortes exigences environnementales de la démarche Bâtiment Durable Occitanie. Après l'obtention du permis de construire fin 2025, les travaux doivent débuter à l'été 2026.



© BIG

QUALITÉ ARCHITECTURALE : EXEMPLES DE PROGRAMMES QUI SORTENT DU LOT

Les quartiers d'Oppidea Europolia se caractérisent par les exigences environnementales et d'usage auxquelles les opérateurs doivent répondre. Illustration avec quelques projets exemplaires.



© Christophe Blanchard

ANEQU DE TERRA

Monges-Croix du Sud, Cornebarrieu

Maîtrise d'ouvrage : CDC Habitat

Architecte : Régis Roudil

Livrée début 2026, la résidence de 46 logements bénéficie d'une architecture bioclimatique assurant le confort thermique été comme hiver. Avec 100 % de logements traversants et une hauteur sous plafond de 2,70m, de généreuses loggias, le bâtiment est lumineux et agréable à vivre. Le large recours au bois (ossature, charpentes, menuiseries, loggias, coursives) et à la préfabrication hors site contribuent à sa qualité environnementale, tout comme les surfaces laissées en pleine terre en pourtour et en cœur d'îlot (opération certifiée Effinature et NF Habitat HQE E2C1).



© Linkcity-KCAP-V2S Architectes

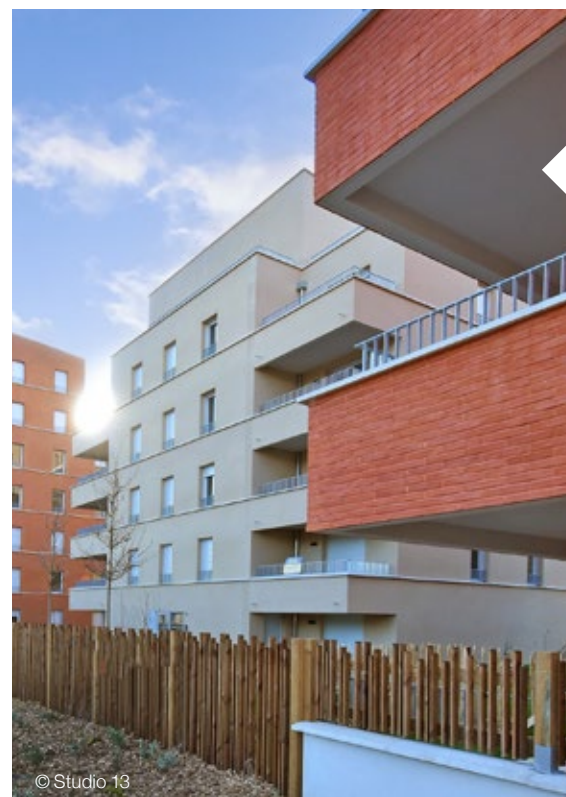
ALTIPLANO

Toulouse Aerospace, Toulouse

Maîtrise d'ouvrage : Toulouse Linkcity

Architectes : KCAP et V2S Architectes

Composé d'une tour de logements pour jeunes actifs avec services et d'un immeuble tertiaire, Altiplano totalisera 18 000 m² de surface. Le programme dont la construction a débuté en 2025 porte de grandes ambitions environnementales. Ses façades sont en ossatures bois et de nombreux éléments sont construits hors site, ce qui limite l'impact du chantier. La toiture végétalisée de 2 000 m² est dédiée à la biodiversité. Le bâtiment bénéficie de plusieurs labels et certifications : Bâtiment Durable Occitanie, Effinature, NF Habitat HQE et BREEAM Very Good.



© Studio 13

PLACE FAUBOURG

Faubourg Malepère, Toulouse

Maîtrise d'ouvrage : Saint-Agne Immobilier /

Sporting Promotion

Architectes : V2S architectes et AMPM

Cette résidence de 69 logements livrée en mars 2026 se distingue par ses performances environnementales (NF Habitat HQE, BiodiverCity, seuil 2025 de la RE2020). Elle se compose de 3 bâtiments organisés autour d'un jardin potager et paysager. L'orientation des bâtiments, la luminosité, leur compacité et les grands espaces extérieurs assurent confort et qualité de vie. Le programme a reçu la Pyramide d'argent de la FPI pour la conduite responsable des opérations.

PARK VIEW

Empalot, Toulouse

Maîtrise d'ouvrage :

GreenCity / Sporting Promotion

Architectes : LAN et Pierre-Luc Morel

La résidence se compose de 4 bâtiments à l'architecture contemporaine, totalisant 120 logements qui bénéficient tous d'un espace extérieur (balcon, loggia ou terrasse). Le programme met l'accent sur la nature et la convivialité, avec un cœur d'îlot aménagé en jardin qui offrira un espace de rencontre pour les résidents et des jardins partagés implantés sur le toit de l'un des bâtiments. Livré fin 2027, ce projet labellisé NF Habitat HQE est conforme au seuil 2025 de la RE2020.



PARTITION

Saint-Martin-du-Touch, Toulouse

Maîtrise d'ouvrage : Groupe des Chalets

Architecte : OECO Architectes

Résidence inclusive et intergénérationnelle, Partition réunit autour d'un cœur d'îlot partagé une crèche associative, des logements locatifs seniors, une pension de famille, et des logements locatifs sociaux familiaux. Outre sa dimension solidaire, le programme porte un engagement environnemental fort, avec un jardin central partagé, 41 % des espaces extérieurs laissés en pleine terre, l'utilisation d'isolants biosourcés et une chaudière collective bois. Livrée en 2025, la résidence est certifiée NF Habitat HQE E2C1 et Bâtiment Durable Occitanie niveau Bronze.



ÉQUIPEMENT PUBLIC MUTUALISÉ

La Cartoucherie, Toulouse

Maîtrise d'ouvrage : CDC Habitat

Architecte : Axel Letellier

Élément phare de la programmation de la phase 3 de La Cartoucherie, cet îlot mixte se compose d'un équipement public mutualisé de 4 000 m², réalisé pour la Mairie de Toulouse, qui accueillera un forum, une Maison Toulouse Services, une médiathèque, une ludothèque, un centre social et des salles d'activités et de réunions. Cet ensemble de services de proximité, en adéquation avec les besoins des habitants, constitue un pôle de centralité essentiel à la qualité de vie du quartier. Une résidence intergénérationnelle de 164 logements (colocation jeunes et seniors, pension de famille, locatifs sociaux), développée par CDC Habitat et Adoma, complète la programmation de l'îlot qui doit être livré à l'horizon 2028.

PASSERELLES

Piquepeyre, Fenouillet

Maîtrise d'ouvrage : Novilis / Eclisse Promotion

Architecte : Atelier Cube

Le programme composé de 38 maisons individuelles et 8 appartements affiche une forte ambition environnementale (RE2020 seuil 2025, NF Habitat HQE, Effinature). Récompensé par une Pyramide d'argent décernée par la FPI dans la catégorie Économie circulaire écocycle, il combine architecture contemporaine, confort optimal, conception bioclimatique et gestion exemplaire des ressources. Les matériaux privilégiés sont biosourcés et géosourcés, comme les murs en terre crue, recyclables et à faible impact environnemental, complétés par du bois certifié FSC/PEFC. La trame végétale dense renforce la qualité paysagère et préserve la biodiversité au sein de l'îlot. Un projet équilibré, durable et tourné vers la qualité de vie dont les travaux de construction ont débuté au printemps 2025.



DES AMÉNAGEMENTS AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ ET DE LA DURABILITÉ

Une mission essentielle d'Oppidea Europolia est de favoriser l'accueil d'entreprises sur le territoire. Cela passe principalement par le développement d'une offre attractive de bureaux et de locaux d'activités. Ainsi, Oppidea Europolia intervient sur l'ensemble des « Campus d'excellence » sur lesquels Toulouse Métropole concentre sa stratégie d'attractivité économique : sur le pôle économique du MEETT, sur le campus Francazal dédié aux mobilités innovantes, sur le campus santé de l'Oncopole, sur le campus numérique à Grand Matabiau quais d'Oc et sur le campus du spatial, du climat et de l'intelligence artificielle à Toulouse Aerospace.

RÉPONDRE AUX BESOINS DES ENTREPRISES

Plusieurs opérations d'aménagement intègrent des parcs d'activités dédiés à l'accueil de PME, TPE et entreprises artisanales. Ces zones économiques proposent un accès facilité par divers modes de transport et offrent aux actifs qui y travailleront un environnement agréable. Leur aménagement s'inscrit pleinement dans les engagements RSE d'Oppidea Europolia, conciliant préservation des sols et de la biodiversité, limitation de l'empreinte énergétique et qualité de construction. Au cœur de **Balma-Gramont**, le parc d'activités de **Thégra Nord** est ainsi en train d'émerger sur une superficie de 5,4 hectares. Après la finalisation des espaces publics et les premières constructions en 2025, l'arrivée des premiers occupants est programmée courant 2026. Au total, 12 lots de 1 500 à 8 200 m² y sont dédiés à l'implantation d'entreprises.

À **Merville**, dans la 2^e couronne toulousaine, la communauté de communes des Hauts Tolosans porte également un projet d'aménagement qui répond aux besoins des acteurs locaux de disposer de fonciers attractifs pour accueillir leurs activités économiques. Oppidea pilote la réalisation de ce parc d'activités de nouvelle génération. **Le Mail Tolosan** s'étendra sur 26 hectares, dont la première phase a démarré en mars 2025 avec les travaux d'aménagement des espaces publics et les premières commercialisations de fonciers auprès de plusieurs entreprises. Le projet s'attache à maîtriser ses impacts environnementaux et à offrir un cadre de travail de qualité aux futurs salariés.

Projet d'aménagement du parc d'activités du Mail Tolosan à Merville.



© Les Yeux Carrés



© L'Atelier des Chimères

Le projet d'hôtel Hyatt qui sera construit face au MEETT à Aussonne. Architecte : Taillandier Architectes Associés.

DU NOUVEAU AU PÔLE ÉCONOMIQUE DU MEETT

Parc des expositions construit par Europolia pour le compte de Toulouse Métropole, le **MEETT** est devenu en quelques années un levier d'attractivité majeur du territoire. Pour renforcer le dynamisme de ce pôle économique, la construction d'un hôtel Hyatt 4 étoiles de 250 chambres a été confirmée en 2025. L'investissement, d'un montant de près de 40 millions d'euros, est rendu possible par l'apport en fonds propres de 12,5 millions réalisé par un groupement d'investisseurs auquel Oppidea participe à hauteur de 8 %.

Devant le parvis du parc des expositions, un autre projet structurant est à l'étude : la création d'un

complexe événementiel à vocation sportive, culturelle et de loisirs. Dans un espace fortement végétalisé, il accueillera environ 35 000 m² d'activités thématiques, de commerces spécialisés et de bureaux. Pour imaginer cet ensemble ambitieux appelé à devenir un nouveau pôle d'attraction d'envergure internationale, Europolia a lancé en 2025 un appel à manifestation d'intérêt. La procédure permettra de sélectionner un groupement d'opérateurs chargé de répondre aux enjeux économiques, urbains et environnementaux du projet. Le lauréat doit être désigné en 2026 parmi 5 offres reçues.

DES ANIMATIONS QUI ACTIVENT LA VIE DE QUARTIER

Aménager un quartier, c'est aussi agir auprès des habitants pour créer une dynamique collective. De l'urbanisme transitoire aux fêtes de quartier, les occasions ne manquent pas d'associer le tissu local à l'animation du nouveau cadre de vie.

À toutes les étapes de développement des quartiers, Oppidea Europolia s'attache à favoriser leur appropriation par les habitants et usagers. Durant le temps des chantiers, c'est la fonction de l'urbanisme transitoire, qui permet de se projeter dans la vie de quartier. Au cœur du projet **Grand Matabiau quais d'Oc**, entre 2023 et 2025, « Place Commune » a occupé une friche urbaine pour préfigurer les usages du futur quartier. En 3 ans, le lieu aura accueilli plus de 10 000 personnes grâce à une programmation culturelle variée, des ateliers débats ou encore un restaurant solidaire. Porté par une dynamique partenariale et collaborative,

notamment avec le Centre culturel Bonnefoy tout proche, les partenaires du Pôle d'Innovation Sociale de la Mairie de Toulouse ou encore les associations locales, « Place Commune » a contribué à façonner l'identité du quartier. Dans un esprit similaire, la Maison Malepère a proposé durant 4 étés un tiers-lieu ouvert à tous, avec guinguette, concerts gratuits, accueil de projets artistiques et culturels et d'initiatives sociales. Particulièrement apprécié par les habitants et les associations, le lieu éphémère a été précurseur de la vie de quartier sur le secteur. Il a vécu en 2025 une riche dernière saison avant de fermer définitivement pour laisser la place à un programme de logements.

CONVIVIALITÉ ET DÉCOUVERTE

Une fois les espaces finalisés, l'animation territoriale se poursuit. Les temps d'inauguration qui marquent symboliquement l'achèvement des travaux sont des moments privilégiés pour se rencontrer et échanger sur le projet d'aménagement. Le 5 avril 2025, de nombreuses familles ont ainsi participé à l'inauguration du Jardin des Acrobates du **Faubourg Malepère**. Cet événement sous un beau soleil alliait convivialité et pédagogie sur les réalisations, au travers d'ateliers ludiques et créatifs, et d'un jeu de piste pour découvrir le quartier autrement. Les participants ont pu se prononcer sur le nom de l'écureuil géant qui orne le parc de la Marcaissonne voisin, véritable mascotte du quartier baptisée « Malepote ».

Autre temps fort le 28 juin 2025 au cœur de l'écoquartier **Toulouse Aerospace**, la découverte des premiers aménagements du parc de la Piste des Géants et le baptême de l'allée Pierre de Serre de Saint-Roman ont été une véritable fête de quartier réunissant plus de 200 personnes. Là encore, cette journée se voulait un moment collectif très festif, avec un spectacle animé par un groupe de

danse brésilienne, des activités pour les enfants, et les déambulations des comédiens de l'Envol des Pionniers et du Minotaure.

À **Saint-Martin-du-Touch**, l'événement annuel « Saint-Martin en fête & en guinguette » organisé par Oppidea dans le Parc Fleurance, est désormais un événement bien ancré dans la vie du quartier. La 4^e édition, le 12 septembre 2025, a encore été un succès, attirant plus de 300 personnes, avec la participation active des associations de quartier. Pour les équipes d'Oppidea, ces rendez-vous sont toujours précieux pour dialoguer avec le public et répondre aux multiples questions sur l'actualité et les développements des opérations.



© Oppidea

Le 12 septembre 2025, 4^e édition réussie de la fête à Saint-Martin-du-Touch (Toulouse).



© Les Yeux Carrés

Le lieu d'urbanisme transitoire « Place Commune » aura animé le quartier Grand Matabiau durant 3 saisons estivales.

LES QUARTIERS COMME OUTILS PÉDAGOGIQUES

Le temps des travaux est aussi propice à des actions pédagogiques en direction des plus jeunes. En 2025, les élèves de l'école d'**Empalot** ont, par exemple, suivi des ateliers sur l'archéologie pour en savoir plus sur la manière dont le renouvellement urbain s'attache à préserver la mémoire historique du quartier. Ils ont ensuite participé à la conception du parvis de leur future école Marie Marvingt, réemployant des tessons d'amphores qui avaient été découverts lors de fouilles préventives sur Empalot.



© Christophe Picci

Plantations en cours devant l'école à Saint-Martin-du-Touch (Toulouse).



© Christophe Picci

Parvis en construction devant l'école Marie Marvingt à Empalot (Toulouse).

À **Saint-Martin-du-Touch**, 55 élèves de l'école maternelle Fleurance ont participé aux plantations réalisées dans le cadre du réaménagement de la place Grimaud. L'occasion de découvrir les espèces végétales, de sensibiliser les enfants à la protection de la nature et de les initier au jardinage.

À Blagnac, ce sont 4 classes du lycée Saint-Exupéry qui ont participé à la concertation sur la phase 3 d'**Andromède**. Après une séance de compréhension du projet et de sensibilisation à l'architecture et à l'urbanisme, les quelques 100 lycéens rencontrés ont formulé leurs idées sur les fonctions du futur équipement public, à l'aide d'un travail graphique de mise en espace mêlant collage, maquette 3D et Intelligence Artificielle.

UNE FENÊTRE 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

