

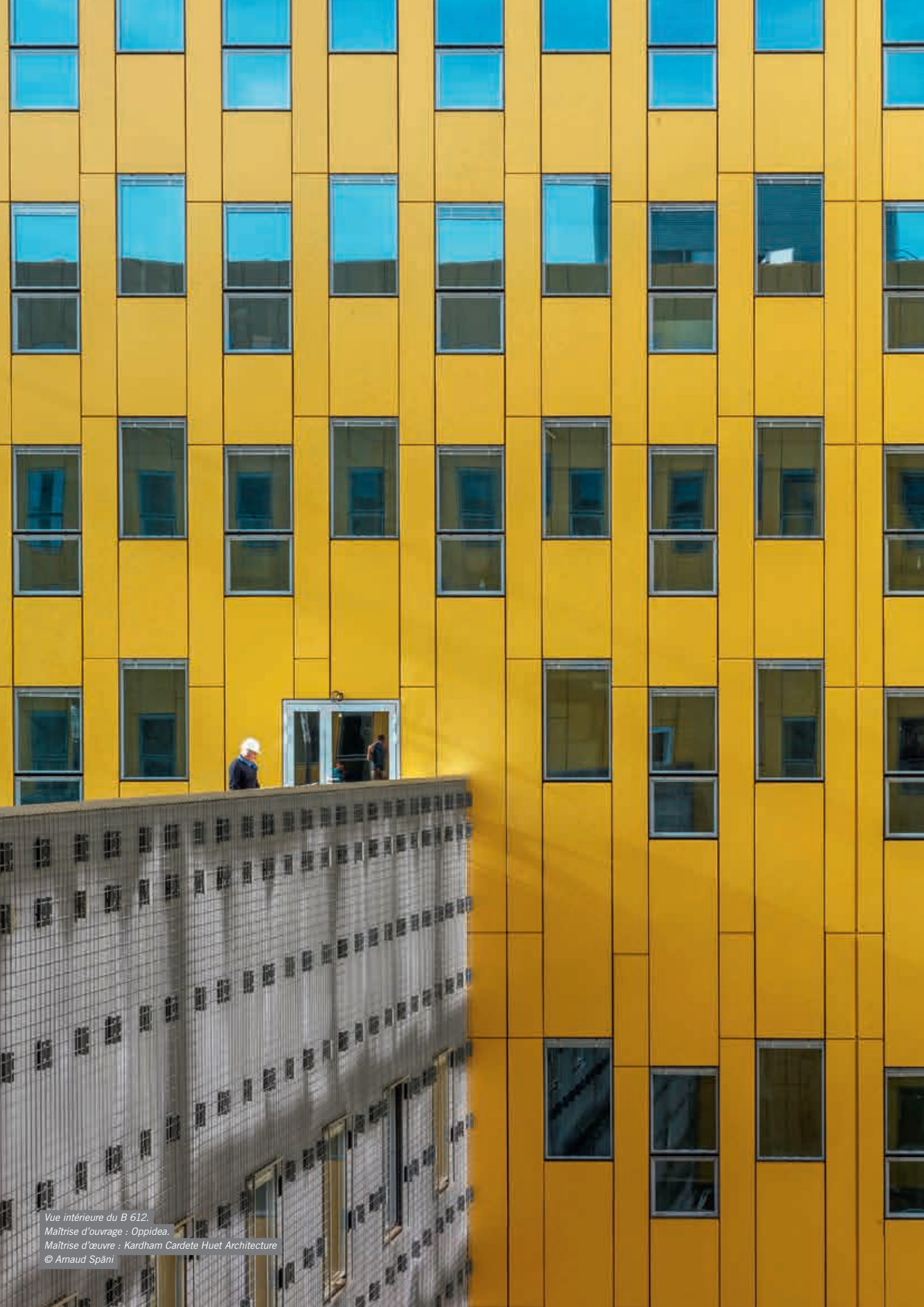


oppidea

SEM d'aménagement Toulouse Metropole

**RAPPORT
D'ACTIVITÉ**
2017





Vue intérieure du B 612.

Maîtrise d'ouvrage : Oppidea.

Maîtrise d'œuvre : Kardham Cardete Huet Architecture

© Amaud Spâni

Edito	▶	05
Interview croisée	▶	06
Oppidea, un opérateur à la pointe du développement local	▶	09
Un partenaire garant de l'intérêt général		10
Quatre métiers pour activer votre projet urbain		14
Cartographie des opérations 2017		16
Chiffres clés 2017		18
Temps forts 2017		20
L'adaptation en continu		22
Oppidea active la ville	▶	25
Activer la co-construction		26
Activer l'économie		28
Activer la qualité		30
Activer l'innovation		32
Oppidea : des idées, des projets	▶	35
Monges, une cité-jardin du 21 ^e siècle		36
Empalot-Garonne : le renouveau d'un quartier populaire		38
Malepère : un faubourg plein d'avenir		40
Laubis : un quartier privilégié		42
Toulouse Aerospace : décollage réussi		44
Données financières	▶	47
Compte de résultats / Synthèse		48
Bilan		52

Edition : Oppidea - Immeuble Toulouse 2000 - Bâtiment E
2, Esplanade Compans-Caffarelli - BP 91003 - 31010 Toulouse Cedex 6
Création et rédaction : TAO
Impression : Indika

Copyright de l'édition : Oppidea
Copyright des perspectives 3D : agences d'architecture responsables des projets
Copyright des photographies : auteurs cités dans le document
Tous droits réservés. Reproduction totale ou partielle interdite sans autorisation.
Imprimé en juillet 2018.

Photo de couverture : Le B 612, centre d'innovation de Toulouse Métropole, a été livré fin 2017.
Maîtrise d'ouvrage : Oppidea, maîtrise d'œuvre : Kardham Cardete Huet Architecture.
© Arnaud Späni

“ L'ENJEU POUR
NOTRE TERRITOIRE
SE RÉSUME
SIMPLEMENT :
**COMBINER
DÉVELOPPEMENT
ET QUALITÉ DE VIE.**”

D'année en année, la croissance économique et démographique de la métropole toulousaine s'affirme. Ce dynamisme fait l'objet d'une vision territoriale d'ensemble et de long terme, visant à pérenniser notre attractivité et la qualité de notre cadre de vie. Il s'agit notamment d'anticiper les besoins en matière de déplacements et d'équipements, de promouvoir un habitat moderne bien inséré dans son environnement, d'assurer la présence de la nature en ville, de favoriser nos cœurs de quartier, de valoriser nos espaces publics, ou encore de permettre le développement des entreprises et de la vie commerciale au plus près des habitants.

Afin de garantir la bonne mise en œuvre de ces intentions, la collectivité a multiplié les moments de concertation et édicté des documents fondateurs. Je pense à notre nouveau plan local d'urbanisme intercommunal et d'habitat (intégrant la notion de densité modérée et d'urbanisme négocié), à notre plan de déplacements urbains (d'une ambition sans précédent), ou encore à notre schéma d'organisation des territoires de l'économie, un outil inédit qui fait écho à notre schéma de développement économique, d'innovation et de rayonnement métropolitain.

Au-delà de ces documents programmatiques, nous avons besoin d'opérateurs puissants, agiles et exigeants dans les processus d'aménagement et de construction. Oppidea est de ceux-là. A lui seul, il a contribué en 2017 à réaliser le quart de la production urbaine sur notre métropole. En augmentant significativement l'offre de logements, cette force de frappe nous permet de contenir les prix du marché et de faire en sorte que Toulouse demeure une ville accessible. La qualité est aussi au rendez-vous, comme en atteste la certification en décembre 2017 des écoquartiers Toulouse Aerospace et La Cartoucherie.

Forts d'une vision ambitieuse, d'outils adaptés et d'acteurs performants au premier rang desquels Oppidea, nous sommes fiers et heureux de déployer notre projet urbain métropolitain.

JEAN-LUC MOUDENC

Maire de Toulouse,
Président de Toulouse
Métropole





QUELS REGARDS SUR LES RÉSULTATS OBTENUS ?

L'INTERVIEW DE **RAPHAËL CATONNET**,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ D'OPPIDEA.



UNE MONTÉE
EN GAMME
CONSOLIDÉE

© Ulrich Lebeuf

IL Y A UN AN, VOUS ÉVOQUIEZ DES PERSPECTIVES FAVORABLES POUR 2017. QU'EN EST-IL ?

Oppidea a investi l'an passé 89 millions d'euros, soit une hausse de 27 % par rapport à 2016, qui déjà avait été une bonne année.

Avec 2 316 logements et 16 000 m² de bureaux, nos niveaux de production atteignent des résultats records. D'une année sur l'autre, notre chiffre d'affaires a augmenté de 30 %. J'ajoute que cette progression a été réalisée à effectif constant...

ET LE QUALITATIF ?

Question essentielle, car dans nos métiers, c'est la qualité des réalisations qui pérennise le développement de l'activité. En l'espèce, 100 % de nos logements ont été certifiés NF en 2017. Mieux encore : 100% de nos cessions 2018 seront certifiées HQE.

Nous portons un regard sur la qualité d'usage des projets immobiliers que nous sélectionnons pour une montée en gamme consolidée.

COMMENT CES RÉSULTATS ONT-ILS ÉTÉ OBTENUS ?

Cette montée en gamme et en puissance est le fruit du perfectionnement de nos process métiers, de l'affirmation d'une culture commune, de la conclusion de nouveaux partenariats et de la promotion de l'innovation.

Nous devons aussi ces résultats à l'engagement de l'ensemble des collaborateurs d'Oppidea, que je salue ici.



QUELLE STRATÉGIE ADOPTER POUR CONFORTER LA SITUATION ?

L'INTERVIEW DE **GILLES BROQUÈRE**,
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL D'OPPIDEA.



UNE
EXPERTISE
URBAINE
ÉLARGIE



© Rémi Benoit

FINANCIÈREMENT, COMMENT SE PORTE OPPIDEA ?

Remarquablement ! Amorcé en 2014, le redressement des comptes d'Oppidea se confirme. Cela est dû pour une grande part à l'implication de nos collaborateurs. Cela permet aussi de conforter nos marges de manœuvre.

Grâce à ce rétablissement, nous avons pu lancer un nouveau plan de développement stratégique pour préparer l'avenir de la société.

PRÉCISÉMENT, QUEL CAP VOUS FIXEZ-VOUS ?

D'opération en opération, notre expertise urbaine s'élargit et s'enrichit. Nous devons continuer dans cette quête de valeur ajoutée, et pour cela innover.

C'est pourquoi, par exemple, nous avons signé une convention avec la start-up HabX, qui a conçu une plateforme numérique permettant aux futurs propriétaires occupants de personnaliser l'agencement de leur logement.

QUELS SONT VOS OBJECTIFS D'UN POINT DE VUE INSTITUTIONNEL ?

Maintenant que nous nous sommes affirmés en tant qu'opérateur de référence, apte à gérer des projets de toutes complexités, nous devons nous positionner autour des futurs grands projets structurants du territoire, à commencer par la troisième ligne de métro...

Nous voulons accompagner au plus près le développement de la métropole.



1

OPPIDEA, UN OPÉRATEUR À LA POINTE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Les métiers de l'aménagement vivent une profonde évolution. Avec eux, Oppidea se transforme aussi, portant des projets de plus en plus variés et innovants qu'elle réalise pour des acteurs publics. Avec comme valeurs communes, le sens de l'intérêt général, le bien vivre ensemble, l'ouverture sur l'innovation et l'exigence de résultat.

UN PARTENAIRE GARANT DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE ASSOCIANT COLLECTIVITÉS PUBLIQUES ET ACTEURS PRIVÉS,
OPPIEDA MET SES COMPÉTENCES D'AMÉNAGEUR
AU SERVICE DU PROJET URBAIN DE TOULOUSE MÉTROPOLE.

Ce projet traduit une double ambition : continuer d'accueillir des habitants et des entreprises, des activités et des services, tout en favorisant le bien vivre ensemble et pérennisant la qualité de vie, un atout maître de l'attractivité de Toulouse Métropole.

Acteur majeur du développement urbain, Oppidea soigne aussi la qualité de ses réalisations.

En 2017, Oppidea a cédé du foncier aménagé sur 23 opérations urbaines permettant la réalisation de 2 300 logements, soit le ¼ de la production métropolitaine.

Ce haut niveau de production, soutenu depuis plusieurs années, permet à la métropole toulousaine de contenir les prix du marché, tout en diversifiant les produits et typologies des logements neufs pour favoriser l'accès à la propriété.

OPPIEDA
CONTRIBUE
À PRODUIRE
1/4
DES LOGEMENTS
DE TOULOUSE
MÉTROPOLE





© B.Aïach

“Le territoire de Toulouse Métropole est l’un des plus dynamiques de France au plan démographique comme au plan économique. C’est une chance. Notre défi consiste à réguler cette croissance pour que l’intérêt général reste sa priorité. Je suis convaincue que l’intervention d’Oppidea contribue à résoudre le double défi de la croissance et du vivre ensemble, d’offrir de bonnes conditions d’accueil pour toutes et tous. Cela est possible grâce à la maîtrise des prix de sortie des logements liée au volume produit, que ce soit en location ou en accession, sans compromis sur le niveau de qualité pour accompagner la métropole post COP 21. Oppidea intervient pour 25 % sur la production de logements dans le périmètre de Toulouse Métropole. Ainsi, Oppidea contribue à résoudre la difficile équation : production-prix-qualité”.

Karine TRAVAL-MICHELET, *maire de Colomiers, 2^e Vice-Présidente de Toulouse Métropole en charge de la commission Habitat, Administratrice d’Oppidea*

Oppidea mobilise aussi les opérateurs sur la qualité de la production : le plan de cession annuel intègre une grille d’engagements incitant les candidats à prendre position sur des thématiques en matière de qualité d’usage, environnementale, architecturale, vivre ensemble, innovation...

100 % des fonciers cédés en 2017 seront ainsi des logements certifiés NF Habitat. Avec la certification en décembre de deux nouveaux écoquartiers, Toulouse Aerospace et La Cartoucherie, cette ambition de qualité est reconnue au plan national.



Quartier Saint-Martin du Touch – Atelier de concertation avec les habitants et riverains. © Oppidea



Ecoquartier La Cartoucherie : vue sur la promenade des sports en cours d’aménagement
Urbanistes : Ateliers des Paysages / Ateliers Bernard Paris et Associés
© Christophe Picci

Une grande diversité d'acteurs soutient l'activité d'Oppidea.
4 collectivités représentent 66 % de l'actionariat.

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/17

ADMINISTRATEURS

REPRÉSENTANT DES ADMINISTRATEURS

COLLÈGE PUBLIC

TOULOUSE MÉTROPOLE	Monsieur Gilles BROQUERE
TOULOUSE MÉTROPOLE	Madame Annette LAIGNEAU
TOULOUSE MÉTROPOLE	Monsieur Jean-Luc LAGLEIZE
TOULOUSE MÉTROPOLE	Monsieur Emilion ESNAULT
TOULOUSE MÉTROPOLE	Monsieur Michel AUJOLAT
TOULOUSE MÉTROPOLE	Monsieur Marc DEL BORRELLO
TOULOUSE MÉTROPOLE	Monsieur Joseph CARLES
TOULOUSE MÉTROPOLE	Monsieur Michel ALVINERIE
TOULOUSE MÉTROPOLE	Monsieur Philippe PLANTADE
VILLE DE TOULOUSE	Monsieur Franck BIASOTTO
VILLE DE BLAGNAC	Madame Stéphanie SENSE
VILLE DE COLOMIERS	Madame Karine TRAVAL MICHELET

COLLÈGE PRIVÉ

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	Madame Anne-Laure DAVID
CAISSE D'ÉPARGNE	Monsieur Pierre CARLI
CCIT	Monsieur Jacques MAURIAUD
CAISSE RÉGIONALE CRÉDIT AGRICOLE	Monsieur Jean VERDONE
TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT représentant les bailleurs sociaux actionnaires	Monsieur Luc LAVENTURE

CENSEURS

SAFIDI (Groupe EDF)	Madame Florence ALBOUY-DAVID
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	Monsieur Olivier LIVROZET
BANQUE POPULAIRE OCCITANE	Monsieur Alain LLANES

ACTIONNARIAT

TOULOUSE MÉTROPOLE	51,03%
VILLE DE BLAGNAC	5,00%
VILLE DE TOULOUSE	5,00%
VILLE DE COLOMIERS	5,00%
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	13,96%
SOREPAR / CAISSE D'ÉPARGNE	5,05%
DEXIA CRÉDIT LOCAL	4,44%
Caisse Régionale CRÉDIT AGRICOLE	2,54%
BANQUE POPULAIRE OCCITANE	2,50%
TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT	0,03%
LA CITÉ JARDINS	0,49%
PROMOLOGIS	1,17%
SA LES CHALETs	0,02%
SAFIDI (Groupe EDF)	1,65%
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE TOULOUSE	1,00%
ACTION LOGEMENT	0,97%
SA BRIEFER	0,050%
AIRBUS GROUP SAS	0,03%
Succession de M. Edouard CASTEL	0,025%
FRANPART (Société Générale)	0,02%
Ets CROS Frères	0,017%
M Jean ROSAPPELLY (héritiers)	0,0028%
PART CAPITAL SOCIAL	100%

ORGANIGRAMME

Président-Directeur Général d'Oppidea & Président du GIE
GILLES BROQUÈRE

Directeur Général Délégué d'Oppidea & Directeur du GIE
RAPHAËL CATONNET

Directeur des Opérations
GILLES HERRMANN

PÔLE
OPÉRATIONNEL 1

PÔLE
OPÉRATIONNEL 2

PÔLE COMMERCIAL
& DÉVELOPPEMENT

PÔLE RESSOURCES
FINANCES MÉTHODES

PÔLE
COMMUNICATION

Directeur
BERTRAND DE LARQUIER

Directeur
RICHARD ANGOSTO

Directeur
DENIS DUPUY

Secrétaire Général
FRANÇOIS LECOMTE

Directrice de la Communication
FLORENCE WILLM

 **oppidea**
SEM d'aménagement Toulouse Métropole

 **gie**
oppidea / europolia

DES RESSOURCES PARTAGÉES POUR UNE PLUS GRANDE EFFICIENCE

Les équipes projets sont organisées autour de pôles opérationnels.
Elles s'appuient sur les moyens fonctionnels rassemblés dans un GIE partagé avec Europolia, la SPLA de Toulouse Métropole.



QUATRE MÉTIERS POUR ACTIVER VOTRE PROJET URBAIN

AUJOURD'HUI, OPPIDEA FAIT ÉVOLUER SES COMPÉTENCES D'AMÉNAGEUR VERS DES MISSIONS DE DÉVELOPPEUR ET DE MANAGEUR DE PROJETS URBAINS ET IMMOBILIERS.

Son expérience lui permet de mobiliser une large palette d'expertises et de savoir-faire pour répondre à tous types de demandes dans un contexte technologique, économique et sociétal qui requiert toujours plus d'agilité.

Par la réalisation de parkings, d'écoles, d'ensembles immobiliers tertiaires ou par la création de foncières commerces,

Oppidea peut activer le lancement de tout type de projet urbain ou de construction.

Ses atouts maîtres : sa réactivité comme société de droit privé, sa vision d'ensemblier alliée à une expertise croisée de nombreux métiers et sa compréhension des enjeux de développement local comme entreprise publique locale.

L'AMÉNAGEMENT URBAIN

C'est le métier historique d'Oppidea. Il consiste à développer de nouveaux quartiers ou à en renouveler de plus anciens. Oppidea contribue ainsi à la production de plus d'un quart des logements neufs de la métropole.

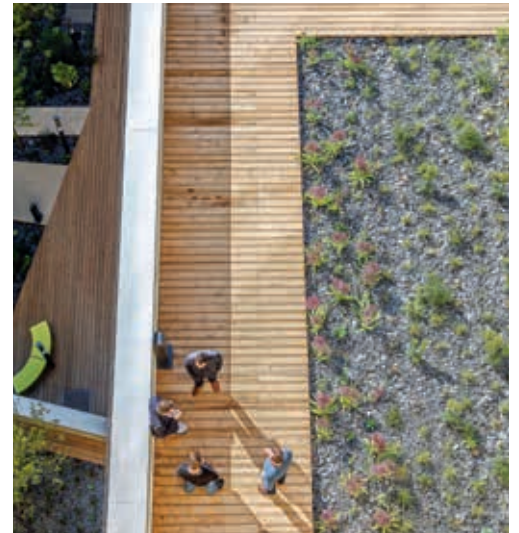
Les opérations publiques d'aménagement d'Oppidea intègrent tous les services et équipements attendus des usagers, habitants, riverains et salariés. La qualité des espaces publics y est reconnue. Aujourd'hui, les démarches de concertation et de dialogue continu avec les parties prenantes (habitants, usagers, commerçants...) sont dans l'ADN de son expertise d'aménageur, à tout stade du projet.

En 2017, Oppidea a développé 16 000 m² de tertiaire et 11 ha de zones d'activité, contribuant activement au développement économique de Toulouse Métropole, un territoire où la croissance économique est la plus dynamique de France.





B 612
Maîtrise d'ouvrage : Oppidea - Maîtrise d'œuvre : Kardham Cardete Huet Architecture
© Arnaud Späni



LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Oppidea sait aussi réaliser et commercialiser des ensembles immobiliers à vocation tertiaire. En 2017, Oppidea a réalisé B 612, un édifice emblématique de 24 500 m² au service de l'innovation sur le campus de Toulouse Aerospace. Une vitrine pour Toulouse... et pour Oppidea !



Quartier Toulouse Aerospace : Les Jardins de la Ligne. Un mandat réalisé pour Toulouse Métropole.
© Patrice Nin

LA CONSTRUCTION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Sur cette activité importante pour la valorisation urbaine, Oppidea a notamment livré en 2017 "Les Jardins de la Ligne", un parc public d'envergure qui met en valeur, le long de la piste d'envol historique de Montaudran, la végétation des villes escales parcourues jadis par la ligne de l'Aéropostale.

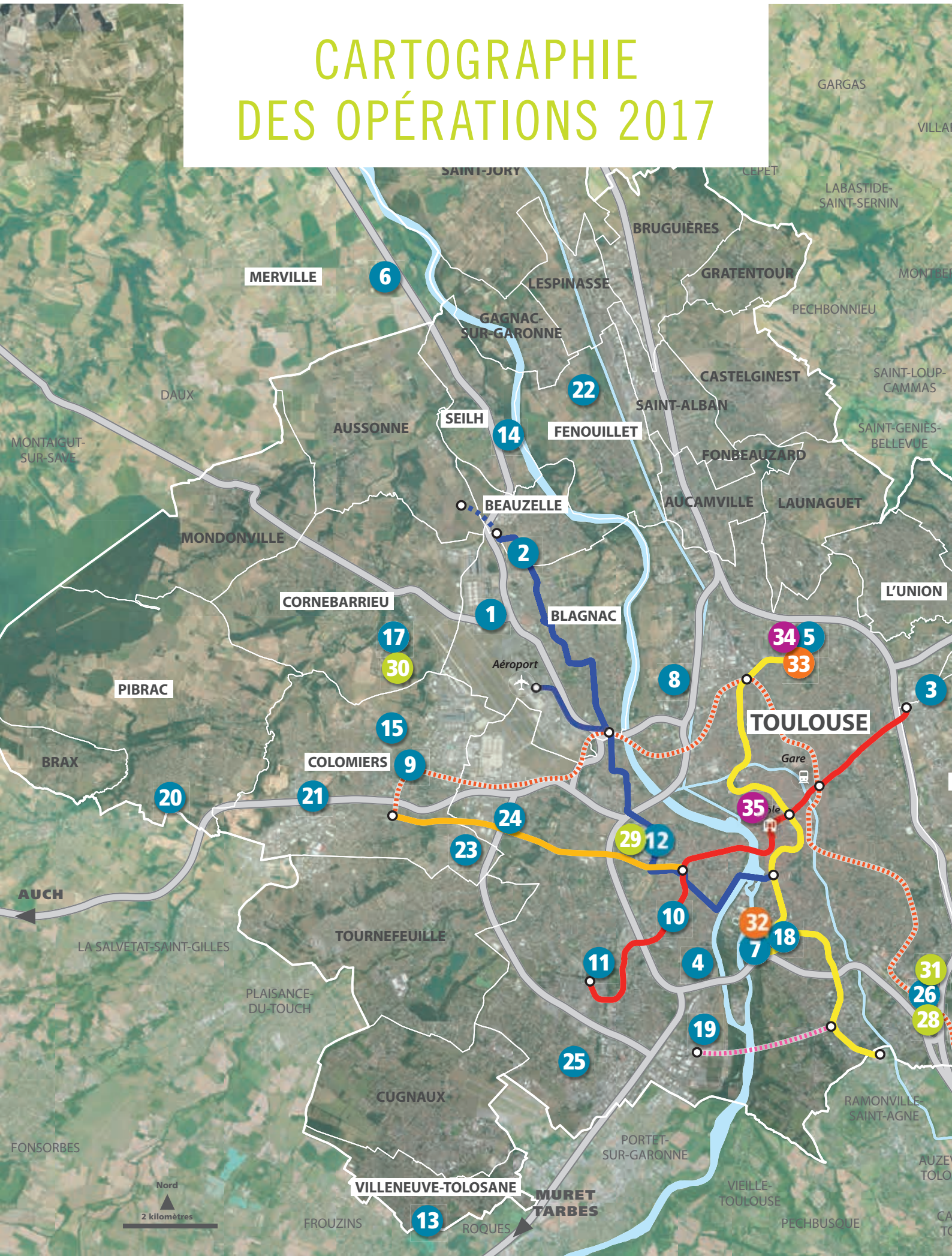


Quartier Borderouge : dans le cadre de la SAS Micoulaud, Oppidea soutient et accompagne l'ouverture de commerces sur la place Micoulaud
© Christophe Picci

L'INVESTISSEMENT-GESTION

Plus récemment, Oppidea a initié une activité d'investisseur-gestionnaire afin de faciliter l'implantation de commerces de proximité sur ses opérations. Oppidea a constitué deux SAS patrimoniales, ce qui a permis de réaliser et d'activer deux ensembles commerciaux (3 300 m²) dans les quartiers concernés. Pour un investissement pensé dans le temps long et une offre commerciale diversifiée.

CARTOGRAPHIE DES OPÉRATIONS 2017





AMÉNAGEMENT

1. **Aéroconstellation**, Blagnac
2. **Andromède**, Beauzelle-Blagnac
3. **Balma-Gramont**, Balma
4. **Bordelongue - Langlade**, Toulouse
5. **Borderouge - Izards - Bouquetins**, Toulouse
6. **Ecopole 1**, Merville
7. **Empalot-Garonne**, Toulouse
8. **Garonne**, Toulouse
9. **Garroussal**, Colomiers
10. **Henri Desbals**, Toulouse
11. **Jean Gilles**, Toulouse
12. **La Cartoucherie**, Toulouse
13. **Las Fonsès**, Villeneuve-Tolosane
14. **Laubis**, Seilh
15. **Maconnais**, Colomiers
16. **Malepère**, Toulouse
17. **Monges-Croix du sud**, Cornebarrieu
18. **Niel**, Toulouse
19. **Oncopole**, Toulouse
20. **Parc de l'Escalette**, Pibrac
21. **Perget**, Colomiers
22. **Piquepeyre**, Fenouillet
23. **Ramassiers**, Colomiers
24. **Saint-Martin-du-Touch**, Toulouse
25. **Tibaous**, Toulouse
26. **Toulouse Aerospace**, Toulouse
27. **Tucard**, Saint-Orens-de-Gameville

CONSTRUCTION

28. **B 612**, Toulouse
29. **Parking P1 La Cartoucherie**, Toulouse
30. **Pôle Enfance de Beauzelle**
31. **Espace Mémoire**, Toulouse








INVESTISSEMENT COMMERCIAL

32. **SAS Empalot - Commerces**, Toulouse
33. **SAS Micoulaud - Commerces**, Toulouse

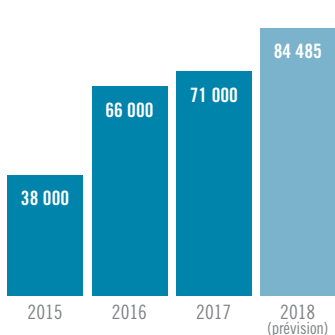
ÉTUDES

34. **AMO Cité Blanche**, Toulouse
35. **Secteur Grand Saint-Sernin**, Toulouse

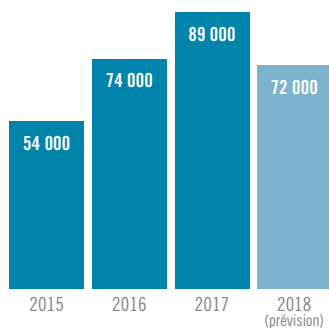
TRANSPORTS EN COMMUN

-  Tramway T1 et Ligne Envol T2
-  Prolongation T1
-  Métro Ligne A
-  Métro Ligne B
-  TER Ligne C
-  Toulouse Aerospace Express / 3^{ème} ligne Métro
-  Aérotram

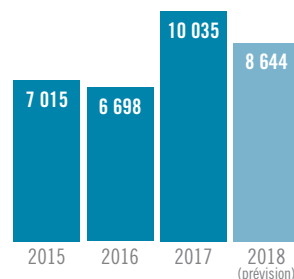
CHIFFRES CLÉS 2017



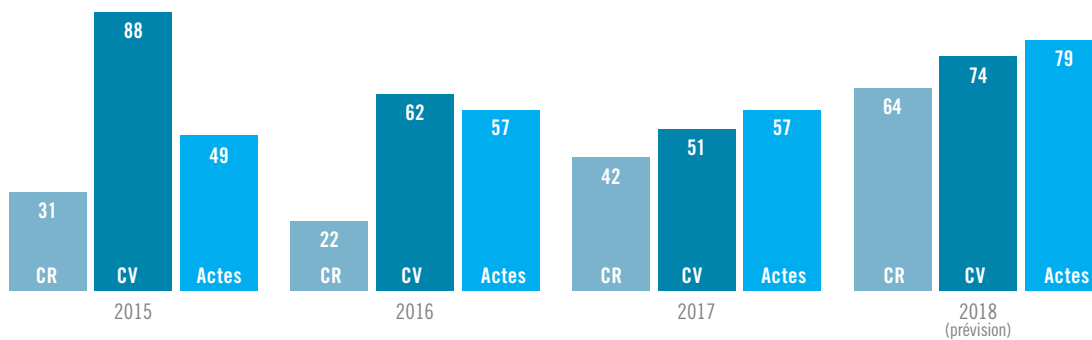
CHIFFRES D'AFFAIRES SUR ACTES DE VENTES SIGNÉS SUR CONCESSIONS PAR ANNÉE (EN MILLIERS D'€ HT)



CHIFFRES D'INVESTISSEMENT PAR ANNÉE (EN MILLIERS D'€ HT)



PRODUITS D'EXPLOITATION RÉALISÉS PAR ANNÉE (EN MILLIERS D'€ HT)



NOMBRE DE CR/CV/ACTES

CR : Contrats de Réservation - CV : Compromis de Vente - Actes : Actes authentiques



“Dans un contexte économique favorable, Oppidea a su actionner les leviers de l'efficacité. Ils permettent à la SEM d'afficher de très bons résultats 2017. La maîtrise des dépenses de fonctionnement alliée à la performance remarquable de l'opération B 612, sur les plans technique et opérationnel, nous conforte dans la confiance que nous pouvons avoir dans cet outil public sachant concilier les enjeux du développement local avec le sens de l'intérêt général”.

Joseph CARLES, Maire de Blagnac,
Président de la Commission des finances de Toulouse Métropole, Vice-Président d'Oppidea

EFFECTIFS

 **39** dont
31 cadres

(auxquels s'ajoutent 28 collaborateurs du GIE qui mettent à disposition des compétences transversales)

PORTEFEUILLE DES OPÉRATIONS

27 opérations
d'aménagement

13 communes

> NOUVELLE MISSION :
Stratégie urbaine du secteur
Grand Saint Sernin
(Oppidea pilote du groupement)

> OPÉRATION EN COMPTE PROPRE :

 **B612**
ensemble immobilier
de 24 500 m²
livrée fin 2017

> MANDAT :
Epopée aéronautique
sur Toulouse Aerospace

2 SAS foncières commerciales
(Micoulaud et Empalot)

FINANCES

 > CHIFFRE D'AFFAIRES
129 Millions d'€ HT

> RÉSULTAT D'EXPLOITATION :

2,4 Millions d'€ HT

> RÉSULTAT NET :

1,7 Million d'€ HT

> INVESTISSEMENT :

89 Millions d'€ HT

> TRAVAUX D'ESPACES PUBLICS RÉALISÉS
PAR OPPIDEA SUR SES OPÉRATIONS :

 **60**
Millions d'€ HT

> INVESTISSEMENTS INDIRECTS :

(c'est-à-dire ce qui est injecté dans l'économie locale
y compris avec les promoteurs)

550 Millions d'€ HT
soit 5 500 emplois (équivalents temps plein)

ACTIVITÉ 2017

OPPIDEA A CÉDÉ DU FONCIER AMÉNAGÉ POUR LA RÉALISATION DE :

 **2 316**
logements

(contrats de réservation)

 **16 000** m²
pour du tertiaire

11 ha foncier
activité

0,7 ha foncier
équipement

TEMPS FORTS 2017



1



2



3



4



5



6

JANVIER

12/01 1

Soirée des vœux internes réunissant les salariés d'Oppidea, du GIE et d'Europolia en présence de Jean-Luc Moudenc.

Lieux : Salons La Compagnie. L'occasion de réaliser une œuvre collective, le graff "Dessine-moi Toulouse".

FÉVRIER

03/02 2

Oppidea réunit plus de 200 opérateurs au Centre de Congrès Pierre Baudis pour leur présenter son programme de cession de foncier 2017 et les nouveaux principes d'attributions autour d'engagements et d'ambitions qualitatives.

MARS

10/03 3

Oppidea participe avec Toulouse au 4^e salon du logement neuf. L'opportunité de valoriser 15 nouveaux quartiers en cours de développement dans la métropole. En mars, Oppidea participe également au salon international du MIPIM.

AVRIL

25/04 4

La Cartoucherie (Toulouse) : pose de la 1^{re} pierre du groupe scolaire de Gaulle-Anthonioz réalisé par la ville de Toulouse

26/04 5

Piquepeyre (Fenouillet) : l'enquête publique de la ZAC démarre. En 2017, Oppidea a également accompagné l'enquête publique de Laubis à Seilh lancée le 7 septembre.

MAI

13/05 6

Las Fonsès (Villeneuve-Tolosane) : premières pierres des programmes de logements de la deuxième phase et du groupe scolaire du quartier.

18/05 7

Borderouge (Toulouse) : inauguration du siège de CA Immobilier, réalisé par GA.

31/05 8

St-Martin-du-Touch (Toulouse) : la démarche de concertation se poursuit dans le cadre d'un atelier portant sur les déplacements.

JUIN

17/06 9

Inauguration des Jardins de la ligne - quartier Toulouse Aérospace.

26/06 10

Quartier Malepère (Toulouse) : Oppidea et Toulouse Métropole ont organisé les "Rencontres de Malepère" dans le cadre de la concertation sur ce projet urbain. Les habitants ont pu participer à des balades urbaines dans le quartier.

JUILLET

06/07 11

Visite de presse du chantier B 612 en présence (de gauche à droite) de Pascal Mailhos, Préfet de la Haute-Garonne, de Carole Delga, Présidente de la région Occitanie, de Jean-Luc Moudenc, Président de Toulouse Métropole et de Sandrine Flouresses, Vice-Présidente de la Commission Permanente, Chargée de l'Emploi et de la Diversification Economique du CD31.



7



8



9



10



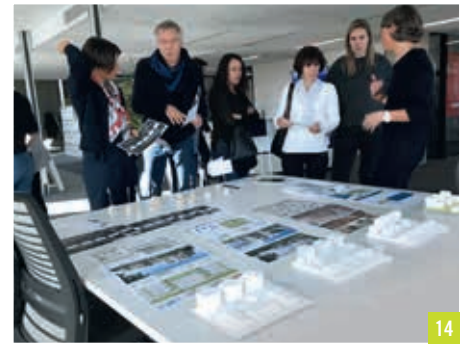
11



12



13



14



15



16



17

AOÛT

31/08 **12**

Les chefs de projet d'Oppidea participent à un séminaire organisé avec la direction des opérations d'aménagement de Toulouse Métropole pour intégrer la Smart City dans les projets.

SEPTEMBRE

07/09 **13**

Ecoquartier La Cartoucherie (Toulouse) : Inauguration du premier réseau de chaleur/froid 100% renouvelable pour alimenter les logements et bureaux du quartier depuis l'usine d'incinération des ordures ménagères du Mirail.

OCTOBRE

3/10 et 27/11 **14**

Les collaborateurs d'Oppidea participent à un séminaire pour redéfinir leurs processus métiers.

NOVEMBRE

07/11 **15**

Quartier Empalot (Toulouse) : pose de la 1^{re} pierre du programme de logements "Métro Garonne" réalisé par Saint-Agne Promotion.

16/11 **16**

Toulouse Aerospace (Toulouse) : inauguration de la résidence de logements étudiants Kley Toulouse.

DÉCEMBRE

19/12 **17**

Toulouse Aerospace et La Cartoucherie sont labellisés "Ecoquartier" par le Ministère de la Cohésion des territoires. Avec Andromède et Vidailhan, Toulouse Métropole compte 4 Ecoquartiers labellisés.

En décembre, Oppidea participe au salon du SIMI à Paris.



L'ADAPTATION EN CONTINU

LES ATTENTES DE NOS CLIENTS ÉVOLUENT ET S'ACCROISSENT CONTINUUELLEMENT, LES COMPÉTENCES D'OPPIDEA AUSSI !

Une démarche d'anticipation, de consolidation et de diversification est menée par l'entreprise au travers le déploiement d'un plan stratégique pluriannuel. De nouveaux outils de pilotage ont été installés, et la fonction achat optimisée.

A la clé, une performance encore accrue, et une assise toujours plus large. Les méthodes de travail ont été enrichies afin de combiner expertises internes et externes. Huit processus métiers ont été identifiés et révisités afin de mieux gérer des opérations de plus en plus complexes, en mobilisant avec agilité toutes les expertises.

Cette démarche en mode collaboratif a permis d'impliquer tous les métiers et niveaux hiérarchiques d'Oppidea et du GIE.

Elle permet à chacun de situer pleinement son rôle de façon transversale et d'appréhender ses potentialités dans la production collective

Cap aussi sur la communication interne 360, avec le lancement de NEO, la plate-forme intranet destinée à favoriser le partage d'informations et de bonnes pratiques, à accélérer l'appropriation des processus métiers, à déployer la veille sur les sujets innovants.

HUIT PROCESSUS MÉTIER REVISITÉS

- Initier et développer un projet
- Piloter le projet urbain
- Réaliser les travaux d'espace public
- Concevoir et conduire les projets de construction
- Acheter du foncier
- Gérer le patrimoine
- Vendre les terrains
- Acheter avec efficience



Séminaire interne réunissant les salariés pour redéfinir les processus métiers d'Oppidea
© Ethics





Autre nouveauté d'importance, Oppidea s'est dotée d'un comité de développement afin d'explorer les opportunités de déploiement et d'orienter ses candidatures à appels d'offre.

Ce CODEV a aussi pour fonction de pérenniser une veille métier et de favoriser l'intégration de l'innovation en continu.





2

OPPIDEA
ACTIVE
LA VILLE

Logements, équipements, commerces,
espaces verts, services, bureaux...
il faut de tout pour faire une ville.
Raison de plus pour fédérer l'ensemble
des acteurs du développement urbain
autour de projets ambitieux, généreux et durables.
Activateur de ville : c'est ainsi qu'Oppidea
s'engage et marque sa différence !



ACTIVER LA CO-CONSTRUCTION

L'AMÉNAGEMENT URBAIN SE DISTINGUE DE BIEN D'AUTRES DOMAINES D'ACTIVITÉ
PAR LA DIVERSITÉ ET LA PLURALITÉ DE SES INTERVENANTS...
ET DE SES BÉNÉFICIAIRES.

Pour Oppidea, cette réalité doit se traduire nécessairement par des processus de consultation, de concertation, d'émulation, de co-construction.

Parmi toutes les parties prenantes d'une opération urbaine, les collectivités territoriales occupent une place centrale. Elles portent l'intérêt public local et en assument la gestion devant les administrés. Et c'est main dans la main avec elles qu'Oppidea conduit ses projets.

Oppidea sait aussi s'entourer d'expertises techniques complémentaires pour enrichir une opération, aussi bien dans sa programmation que dans ses services et usages, tout comme dans son mode de commercialisation. Tous les savoir-faire doivent être mis au service du succès !

Naturellement, Oppidea met en place des outils de concertation à destination de ses clients aval, à savoir les occupants, usagers, riverains ou salariés des espaces qu'elle aménage. Des ateliers sont systématisés sur les aspects du quotidien : les équipements, le lien social, la sécurité...

La réussite collective ? Un travail en commun !





Juin 2017 : un exemple de concertation avec les rencontres de Malepère.
© Christophe Picci



Juin 2017 : un exemple de concertation avec les habitants et riverains dans le cadre d'une balade urbaine, à travers le quartier.
© Alphaville



© E.Grimault

“Avec le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), Toulouse Métropole affirme son ambition en matière de développement durable. L'action à l'échelle métropolitaine n'a d'effet que si tous les acteurs qui œuvrent au service du développement s'inscrivent dans l'atteinte des objectifs visés, la réduction de 40% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030, par exemple. Oppidea s'est particulièrement investie pour la certification nationale de 4 écoquartiers. La SEM encourage aussi l'intégration de réseaux de chaleurs diffusant de l'énergie renouvelable dans les nouveaux quartiers et mobilise les opérateurs pour la certification HQE de leurs projets et l'engagement de la démarche E+C-, vers l'immeuble à énergie positive.”

Michel AUJOLAT, Maire de Cugnaux,
1^{er} Vice-Président de Toulouse Métropole,
en charge de la commission Environnement
et Développement durable de Toulouse
Métropole, Administrateur d'Oppidea



ACTIVER L'ÉCONOMIE

EN 2017, OPPIDEA A CÉDÉ DU FONCIER POUR LA RÉALISATION DE 16 000 M² DE BUREAUX, 11 HA D'ACTIVITÉS ET 0.7 HA D'ÉQUIPEMENTS. EN CELA, ELLE SE POSITIONNE COMME UN PARTENAIRE MAJEUR DE TOULOUSE MÉTROPOLE.

Toulouse est l'une des métropoles les plus attractives de France. Deux chiffres en témoignent : + 12 000 habitants et + 5 000 emplois en 2017. Pour accompagner la croissance et renforcer l'attractivité du territoire, des orientations sont définies : le plan massif d'investissement dans les transports en commun de 4 milliards d'€ à l'horizon 2030, la maîtrise de l'étalement urbain par une utilisation plus efficiente du foncier ou encore le Schéma d'Organisation des Territoires de l'Économie (SOTE) de Toulouse Métropole qui vise à déployer et programmer la stratégie de développement économique à l'échelle de la métropole.

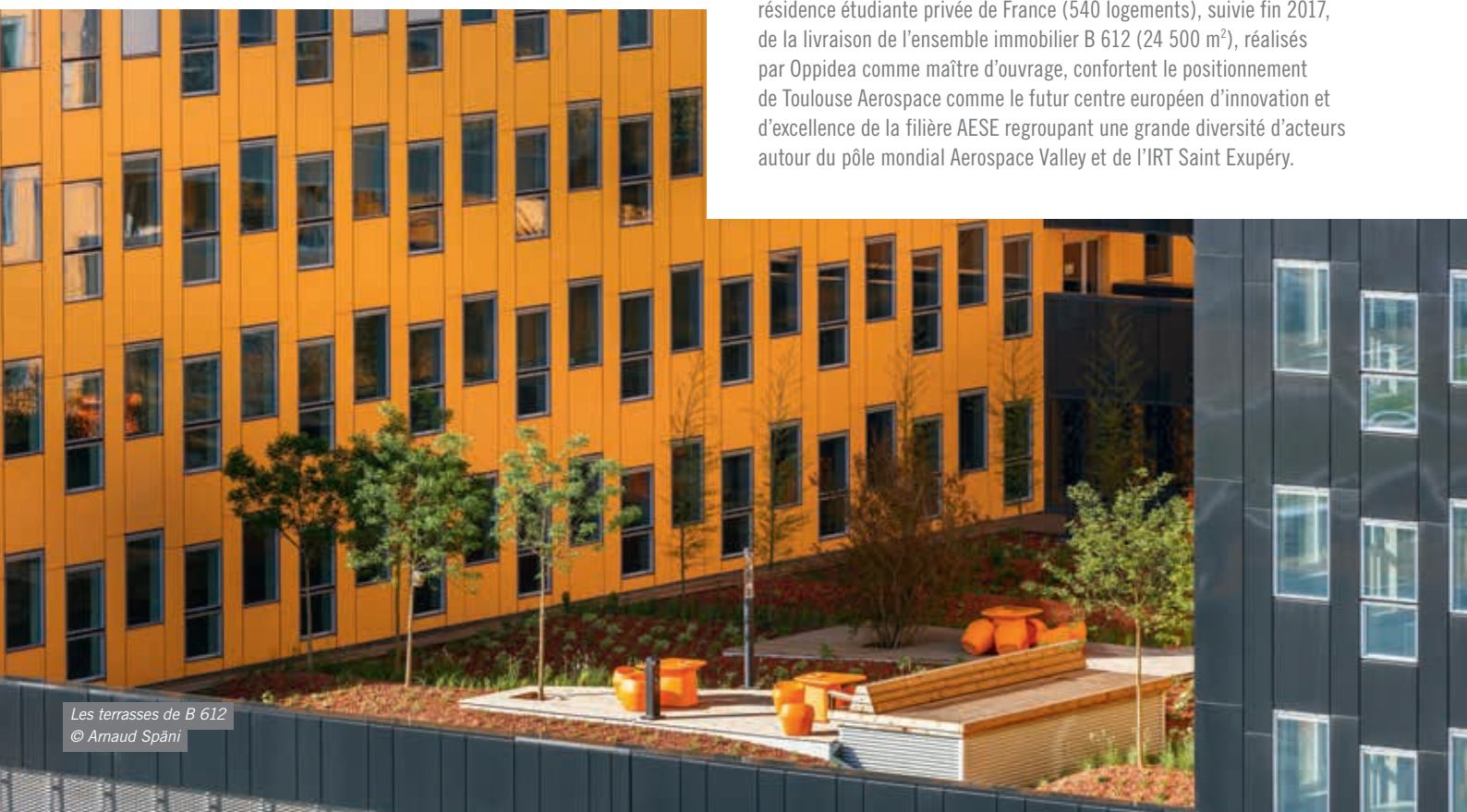
Avec un objectif : accompagner aux mieux les projets d'implantation et de développement des entreprises et des artisans.

TOULOUSE AEROSPACE



Parmi les sites majeurs du SOTE, Oppidea aménage Toulouse Aerospace, implanté sur les anciennes pistes de l'Aéropostale, au cœur de l'écosystème qui réunit les plus grands acteurs européens de la recherche et de l'innovation dans la filière Aéronautique, Espace et Systèmes Embarqués (AESE).

Labellisé Ecoquartier et Ecocité, le projet imaginé par David Mangin (agence SEURA) est particulièrement innovant. En dehors de la programmation de logements et du volet culturel particulièrement attractif (voir page 44), le quartier accueillera à terme 240 000 m² d'activités centrées sur la recherche, l'innovation et le tertiaire. L'ouverture en septembre 2017 de Kley Toulouse, la plus grande résidence étudiante privée de France (540 logements), suivie fin 2017, de la livraison de l'ensemble immobilier B 612 (24 500 m²), réalisés par Oppidea comme maître d'ouvrage, confortent le positionnement de Toulouse Aerospace comme le futur centre européen d'innovation et d'excellence de la filière AESE regroupant une grande diversité d'acteurs autour du pôle mondial Aerospace Valley et de l'IRT Saint Exupéry.



Oppidea accompagne aussi le développement de programmes tertiaires dans plusieurs opérations publiques d'aménagement de Toulouse Métropole : à la clé, l'émergence de nouveaux lieux de vie et de travail, au cœur d'espaces publics qualitatifs, bien dotés en services publics, bien desservis en transports en commun. Des lieux où il fait bon vivre et travailler.

Borderouge et La Cartoucherie sont deux références illustrant la dynamique 2017 dans ce domaine.

LA CARTOUCHERIE



Au cœur de Toulouse, l'écoquartier La Cartoucherie se développe sur une friche urbaine d'une trentaine d'hectares, siège historique d'une fabrique de munitions d'avant-guerre.

Desservi par le tramway, le quartier propose une programmation mixte affirmée : logements pour tous, bureaux et équipements publics, commerces, programmation culturelle et de loisirs...

Avec 10 000 m², la programmation tertiaire est déjà lancée :

- L'ensemble immobilier du groupe CARLE a été livré en 2017.
- Le futur siège régional du promoteur Bouygues Immobilier (3 000 m² actuellement en chantier).
- Le futur siège social du promoteur Eiffage immobilier (2 043 m² actuellement en chantier).
- Un programme mixte de Saint-Agne Promotion (2 350 m² de tertiaire actuellement en chantier).



Le groupe CARLE inaugure en mai 2017 DUBARRY 2, le premier immeuble de bureaux de La Cartoucherie qui accueille les services de Pôle Emploi et de la MSA. Maîtrise d'œuvre : Taillandiers Architectes associés. © Christophe Picci

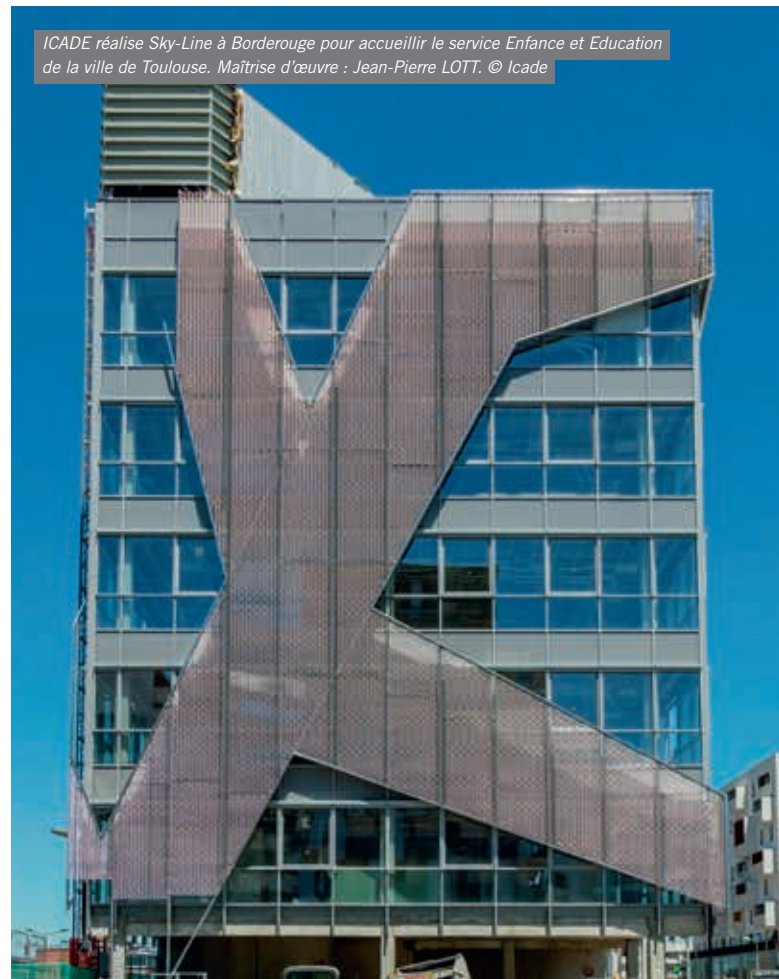
BORDEROUGE

Ce quartier du nord de Toulouse s'affirme comme un pôle de centralité majeur. C'est déjà un quartier vivant, animé, situé à 15 minutes en métro du Capitole. La plupart des logements (5 000) et équipements publics sont livrés, intégrés au cœur d'espaces publics et paysagers qualitatifs et matures. La centralité de Borderouge est renforcée par l'ouverture d'équipements culturels dont le rayonnement dépasse celui du quartier : le Métronum, une salle de diffusion musicale très prisée, un pôle cinéma en cours de construction et l'annexe du Muséum d'Histoire Naturelle.

Porté par son image de modernité et son attractivité, Borderouge développe aujourd'hui un pôle tertiaire autour du Carré de la Maourine, la grande place qui accueille un pôle commercial, ouvrant sur un pôle multimodal, point de ralliement de nombreux bus en provenance d'autres quartiers ou villes voisines, de la station terminus du métro (ligne B) et du Boulevard Urbain Nord connecté au périphérique.

En témoignent l'arrivée d'acteurs comme Dalkia, Pôle Emploi, une agence commerciale de Tisséo et de Toulouse Métropole Habitat, l'École Pigier, les services Enfance et Education de Toulouse, la Maison des Solidarités du Conseil Départemental 31, ou l'installation de plusieurs leaders régionaux de la promotion immobilière qui ont choisi d'y implanter leur siège, convaincus de l'attractivité de Borderouge : sièges de Nexity, CA Immobilier, Loft One (filiale de CARRERE) ou Saint-Agne Promotion. A venir également, un hôtel et une résidence étudiante.

En tout, 27 500 m² de tertiaire ont été lancés au cours des derniers mois.



ICADE réalise Sky-Line à Borderouge pour accueillir le service Enfance et Education de la ville de Toulouse. Maîtrise d'œuvre : Jean-Pierre LOTT. © Icade



ACTIVER LA QUALITÉ

POUR RÉPONDRE À L'AMBITION DE QUALITÉ EXPRIMÉE PAR TOULOUSE MÉTROPOLÉ EN MATIÈRE D'HABITAT ET D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE, OPPIDEA AGIT À PLUSIEURS NIVEAUX.

La grille d'engagements proposée aux opérateurs dans le cadre du plan de cession annuel, la certification des programmes de logements ou la labellisation Ecoquartier constituent des leviers pour actionner une dynamique de qualité partagée avec les opérateurs.

En 2017, cette ambition partagée a porté ses fruits : 100 % des logements attribués dans les opérations urbaines d'Oppidea seront certifiés NF Habitat, Toulouse Métropole compte 2 nouveaux écoquartiers et plusieurs programmes sont distingués au plan national.

SUCCÈS DE LA CONVENTION SIGNÉE AVEC CERQUAL POUR LA CERTIFICATION NF HABITAT HQE

Signée en 2016, la convention signée avec CERQUAL a porté ses fruits au-delà des attentes : 75 % des logements lancés en 2017 seront certifiés NF HQE. C'est pourquoi, Oppidea a décidé de pousser le curseur : à compter de 2018, la certification NF HQE est un préalable. Oppidea incite les opérateurs à inscrire leurs programmes sur des certifications E+C- vers le bâtiment à énergie positive.

CAP SUR LES NOUVEAUX USAGES ET MODES D'HABITER

Pour répondre aux nouvelles attentes en termes d'usage ou modes de vie des habitants, Oppidea cible dans son plan de cession certaines thématiques spécifiques afin d'inciter les opérateurs à se positionner : logements accessibles aux seniors, logements évolutifs, réversibilité des rez-de-chaussée, services de conciergeries, habitat participatif et habitat intermédiaire, jardins sur les toits...

DES ATELIERS ENTRE OPÉRATEURS POUR AMÉLIORER L'INTÉGRATION URBAINE

En 2017, sur la phase 2 du quartier La Cartoucherie, Oppidea a initié l'organisation d'ateliers entre opérateurs. Réunissant les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre positionnés sur des macrolots voisins, ces sessions animées par Oppidea sous la houlette des urbanistes et de la collectivité ont permis de faire évoluer certains parti-pris architecturaux afin d'améliorer l'intégration urbaine des programmes. Cette démarche, jugée pertinente par la collectivité, est déjà déployée sur d'autres quartiers, Andromède par exemple.

UNE AMBITION DE QUALITÉ RECONNUE AU PLAN NATIONAL :

Toulouse Métropole compte 4 écoquartiers développés par Oppidea.

L'ambition de qualité porte sur les programmes de logement et sur les nouveaux quartiers, dont la programmation est pensée pour répondre aux nouvelles attentes des habitants et usagers : des lieux de vie en phase avec les nouveaux usages, modes collaboratifs et de partage, le développement de la nature en ville, le déploiement de nouveaux services et de nouvelles mobilités. Avec comme fil rouge, la réduction de l'empreinte carbone des logements et des habitants.

Engagée de longue date, la stratégie urbaine de Toulouse Métropole qui s'incarne aujourd'hui dans son plan Climat Air Energie territorial, est reconnue par l'Etat : après Andromède et Balma-secteur Vidailhan, labellisés en 2013, La Cartoucherie et Toulouse Aerospace ont été labellisés Ecoquartier par le Ministère de la Cohésion des Territoires en décembre 2017. La démarche de labellisation est en cours pour d'autres quartiers, Laubis à Seilh, par exemple.



QUARTIER MONGES - CROIX DU SUD (CORNEBARRIEU) : PLUSIEURS PROGRAMMES DISTINGUÉS POUR LEURS QUALITÉS

- ▶ LE PÔLE ENFANCE DE DUNCAN LEWIS, lauréat du palmarès Grand Public Archicontemporaine 2017.
- ▶ LES LOGEMENTS DE GILLES PERRAUDIN, exposés à la Cité de l'Architecture de Paris en 2017, sous le thème "Maisons groupées, alternative à l'étalement urbain ?", sélectionnés pour l'Equerre d'argent et pour le prix AMO Midi-Pyrénées en 2011.
- ▶ L'ARIA, PÔLE CULTUREL, DE PHILIPPE MADEC, nominé au prix Equerre d'argent 2017, lauréat du Prix National de la Construction Bois de 2017, nominé au prix ADC Award 2018 (catégorie, prix spéciaux "ARCHITECTURE ET PAYSAGE").



Pôle enfance de Monges.
Maîtrise d'œuvre : Scape Architecture / De Giacinto
© Lydie Lecarpentier



L'ARIA, nouveau pôle culturel de Cornebarrieu, a été inauguré en octobre 2017.
Maître d'ouvrage : commune de Cornebarrieu
Maîtrise d'œuvre : Philippe MADEC
© Lydie Lecarpentier



© B. Aïach

"Toulouse Métropole compte sur Oppidea pour l'accompagner dans sa démarche de production de la ville durable. Notre défi majeur consiste à permettre la construction de 8 000 logements par an tout en veillant à leur conformité avec nos priorités en matière de qualité d'usage, de vivre ensemble et de notre Plan Climat. Par son intervention sur plus de 20 opérations publiques produisant chaque année 2 300 logements dans le cadre de programmes sélectionnés sur des critères qualitatifs, Oppidea contribue activement à la mise en œuvre de notre stratégie de développement urbain. 100% des programmes de logements retenus en 2017 répondent aux exigences NF Habitat de Toulouse Métropole. Nous comptons sur Oppidea pour poursuivre son effort"

Annette LAIGNEAU, adjointe au maire de Toulouse, Vice-Présidente de Toulouse Métropole en charge de l'urbanisme et des projets urbains, vice-présidente d'Oppidea

ACTIVER L'INNOVATION

À L'IMAGE DE LA SOCIÉTÉ, LE CONTEXTE DANS LEQUEL ÉVOLUE OPPIDEA CONNAIT UNE MUTATION PROFONDE, CONTINUE. POUR MAÎTRISER LES NOUVEAUX ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT, OPPIDEA SE POSITIONNE COMME LEVIER ET VECTEUR D'INNOVATION.

Sa démarche, portée avec les élus et les services de Toulouse Métropole, vise à déployer de nouveaux montages et partenariats en matière d'aménagement ou de commercialisation. Elle embarque aussi ses partenaires, les opérateurs privés et publics, invités à se positionner sur des thématiques innovantes pour préparer la métropole de demain, autour d'ambitions partagées.

Deux thématiques illustrent la démarche d'innovation portée par Oppidea en 2017 :

L'ADOPTION DE NOUVEAUX MODES DE FAIRE, L'OUVERTURE SUR LE PARTENARIAT :

CHARTRE OPÉRATEURS POUR LE QUARTIER MALEPÈRE :

Aujourd'hui, les collectivités attendent de leurs aménageurs des réponses concrètes aux enjeux de développement dans un contexte réglementaire à la fois plus ouvert, plus complexe, avec une judiciarisation plus prégnante. Avec le lancement du faubourg MALEPÈRE, une opération à maîtrise foncière partielle, Oppidea et Toulouse Métropole ont décidé d'établir une charte partenariale visant à fixer les règles du jeu entre les propriétaires fonciers, les opérateurs privés, la collectivité et l'aménageur. L'enjeu : impliquer les parties prenantes sur des valeurs partagées en termes de maîtrise des prix de cession et de qualité urbaine. A l'appui de cette charte engageante, les opérateurs qui se positionnent sur un foncier privé doivent se soumettre à des obligations en termes de prix, de densité et de qualité.

CONVENTION HABX :

En juillet 2017, Oppidea a signé une convention avec HABx, une plate-forme de commercialisation digitale. Avant même le dépôt du permis de construire, cette plate-forme permet aux futurs propriétaires-accédants de personnaliser leur logement. Par cette convention, Oppidea favorise la mise en relation d'HABX avec les opérateurs implantés sur ses opérations, avec l'objectif d'améliorer et d'accélérer le niveau des ventes à des propriétaires occupants. Cette convention s'inscrit dans la stratégie de Toulouse Métropole qui souhaite relever le taux de propriétaires-occupants de logements neufs à 50%.



RÉPONSE À DES CONSULTATIONS EN GROUPEMENTS :

L'aménagement est un secteur exigeant qui mobilise de nombreuses expertises : il s'agit de croiser et intégrer des savoir-faire techniques et sociétaux. En 2017, Oppidea a fait le choix de répondre à des consultations comme mandataire en s'appuyant sur des expertises de partenaires ciblés : c'est ainsi qu'elle a remporté l'étude stratégique du secteur Grand Saint-Sernin auprès de Toulouse Métropole, en groupement avec le cabinet BAU de l'urbaniste Joan BUSQUETS, présent sur le projet Centre-ville et TESO, et avec la SEMAEST, implantée principalement à Paris dont l'expertise en matière de développement commercial est reconnue.



L'OUVERTURE À DE NOUVEAUX MONTAGES POUR FAIRE LA VILLE AUTREMENT :

L'ÉCOQUARTIER LA CARTOUCHERIE EST UNE RÉFÉRENCE POUR ILLUSTRER CETTE THÉMATIQUE

- ▶ Ouverture d'un tiers-lieu : la ville de Toulouse, Oppidea et la SAS Cosmopolis ont signé une convention pour permettre l'émergence d'un tiers-lieu dans d'anciennes halles industrielles reconverties.
- ▶ Habitat participatif : réalisation de la plus grande résidence d'habitat participatif de France par le groupe Les Chalets et les associations d'habitants Les 4 vents et Abricoop.
- ▶ Premier parking mutualisé livré en 2017.
- ▶ Premier programme à ossature bois pour immeuble de grande hauteur en R +10 : en juillet 2017, la ville de Toulouse et Oppidea ont choisi le programme d'ICADE avec l'équipe de maîtrise d'œuvre DIETRICH UNTERTRIFALLER- SEUIL ARCHITECTES pour la réalisation de 137 logements mixtes, d'un hôtel de 100 chambres (EKLO) et un socle actif comportant des commerces de proximité dont une moyenne surface alimentaire. Ce programme a été lauréat du concours ADIVBois en novembre 2017.

D'AUTRES QUARTIERS PRÉCURSEURS DE LA VILLE EN TRANSITION

Oppidea s'engage et engage les opérations qu'elle réalise pour les collectivités au service de la ville en transition.

La production urbaine évolue pour répondre aux enjeux de la fabrication de la ville post COP 21 : la réduction de l'empreinte carbone, l'analyse des cycles de vie des matériaux, la réduction des consommations, les nouveaux modes de production d'énergie renouvelables, sont les thèmes qui mobilisent tous les acteurs qui font la ville. Les nouveaux usages et la qualité de vie s'inscrivent dans le prolongement naturel de ces exigences techniques.

Dans son plan de cession 2017, Oppidea a incité les opérateurs à se mobiliser sur des thématiques qualitatives :

- ▶ Quartier ANDROMEDE : CRÉDIT AGRICOLE Immobilier (Architecte TAILLANDIER) propose une résidence avec venelle climatique et intégration, au sein de la résidence, d'un concierge.
- ▶ Quartier ANDROMEDE : BPD MARIGNAN / ELITHIS (architecte LCR) réalisent un immeuble à charge énergétique zéro (NF Habitat HQE - RT 2012 - 65% E3C1).
- ▶ Quartier MONGES : le groupe PICHET (architecte Obras, Frédéric Bonnet) réalise un programme avec une approche bioclimatique.
- ▶ Quartier ESCALETTE : PATRIMOINE SA Languedocienne (architecte PPA) réalise un immeuble de 60 logements sociaux à charge énergétique zéro (BEPOS E+C-)



Parc de l'Escalette à Pibrac : Patrimoine SA Languedocienne réalise un programme de logements sociaux à charge énergétique 0 (BEPOS E+C-) Maîtrise d'œuvre : PPA



3



OPPIDEA : DES IDÉES, DES PROJETS



**Au-delà des process et des intentions,
c'est par le nombre, la diversité
et la qualité de ses opérations
qu'Oppidea s'impose comme un acteur
à la pointe du développement local.**



MONGES UNE CITÉ-JARDIN DU 21^e SIÈCLE

SITUÉ DANS L'OUEST DE LA MÉTROPOLE TOULOUSAINNE, LE PROJET URBAIN DE MONGES-CROIX DU SUD PRÉVOIT ENVIRON 1 500 LOGEMENTS, UN PARC PAYSAGER DE PLUS DE 12 HECTARES, DES ÉQUIPEMENTS ET DES COMMERCES.

2017 a vu le démarrage de la phase 2 des travaux d'espaces publics. Le site est desservi par une avenue paysagée et jalonné par plus de 5 kilomètres de cheminements piétons et cycles. Des cordons boisés, des haies paysagères et près de 3 000 arbres (chênes, frênes, saules eucalyptus et ormes) compléteront le tableau.

UN QUARTIER DURABLE DANS UN CONTEXTE PRÉSERVÉ

Ce quartier prend place dans un paysage champêtre vallonné, traversé par un cours d'eau paisible et planté de petits bosquets, à proximité immédiate du centre-ville de Cornebarrieu, à la lisière de la forêt de Bouconne, le poumon vert de l'agglomération. Pour autant, la place du Capitole n'est qu'à 10 kilomètres, et le projet s'insère entre le pôle aéronautique formé par le triangle Toulouse-Blagnac-Colomiers et ses dizaines de milliers d'emplois et le pôle médical de la polyclinique des Cèdres.

L'ESSENTIEL DU QUOTIDIEN À PORTÉE DE MAIN

Une large palette d'équipements et de commerces de proximité permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants. L'opération comprend notamment une crèche, un groupe scolaire avec écoles maternelle et élémentaire, une médiathèque, une salle de spectacles ARIA, une maison des associations, une aire de jeux et quelques commerces de proximité. À moins de 5 minutes à pied, le centre-ville de Cornebarrieu complète l'offre de commerces et de services, et la zone commerciale de Blagnac reste très proche.

LE PROJET EN CHIFFRES

- 57 hectares
- 12 hectares d'espaces verts
- 1500 logements dont 25 à 30% de logements locatifs sociaux
- 600 m² de commerces de proximité
- 14 778 m² d'équipements publics : écoles, crèche, équipements sportifs, médiathèque, salle de spectacles

INTERVENANTS

Collectivité concédante : TOULOUSE MÉTROPOLE

Urbanistes / Architectes :
BRUNO FORTIER / OBRAS SARL D'ARCHITECTURE

Paysagistes : MICHEL DESVIGNE

BET : INGEROP

MOBILITÉ

- 5 minutes du terminus du tramway T1 vers Toulouse et l'aéroport
- 1 ligne de bus 17 vers Blagnac, Mondonville et Toulouse. Transport à la demande vers Colomiers ou Blagnac
- 5 minutes de l'aéroport
- Gare SNCF de Pibrac à 10 minutes
- 25 minutes en voiture du centre de Toulouse
- Périphérique à 5 minutes



LE + OPPIDEA

- Une urbanisation respectueuse de son environnement, identité des lieux, caractère d'évidence.
- Un paysage : révéler le site existant, le valoriser et le transposer.
- Des architectures contemporaines justes, mesurées et pérennes.
- La variété des formes urbaines (immeuble/jalon, appartements superposés, maison en bande, maison à patio, maison en terrasse) et des logements disposant tous d'espaces de prolongement extérieurs.
- La prise en compte des enjeux de développement durable : données environnementales (économie d'énergie, confort d'été, gestion / maîtrise de l'eau, biodiversité) et intensité plutôt que densité.



“Le quartier Monges-Croix du Sud répond aux besoins d'accueil de la commune et traduit pleinement l'ambition qualitative d'un projet aux architectures soignées que nous y avons placée, voilà plus de 10 ans. Avec sa vision globale d'ensemblier urbain et sa démarche exigeante d'artisan de la ville, Oppidea n'a rien lâché au fil des ans pour que cette promesse de qualité des espaces publics comme des programmes de logements soit tenue. Nous tenons notre pari : réaliser ici un quartier jardin bien intégré dans son environnement avec une qualité de vie exceptionnelle”.

Alain TOPPAN, maire de Cornebarrieu





EMPALOT-GARONNE LE RENOUVEAU D'UN QUARTIER POPULAIRE

SITUÉ EN BORD DE GARONNE, TRÈS BIEN DESSERVI PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN ET TRÈS PROCHE DU CENTRE-VILLE TOULOUSAIN, CE QUARTIER FAIT L'OBJET D'UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'AMPLEUR. LANCÉE EN 2017, ELLE ALLIE DÉMOLITION ET RÉHABILITATION, HABITAT ET INFRASTRUCTURES.

UN QUARTIER À REDÉCOUVRIR

A terme, le site bénéficiera d'un nouveau cœur de quartier, de meilleures liaisons avec les quartiers avoisinants de Niel et Saint-Michel, ainsi que de nouveaux logements et équipements publics. La qualité de vie de près de 7 000 habitants s'en trouvera améliorée. Des immeubles collectifs à taille humaine, de nouveaux axes de circulation ouvrant encore davantage le quartier sur la Garonne, des pistes cyclables confortables : tous les ingrédients concourent pour la redécouverte d'un quartier plein d'atouts...

UNE DIVERSITÉ COMMERCIALE ASSURÉE

La création en cours d'une nouvelle place et d'un centre commercial comportant un supermarché et de nombreux commerces de proximité (boucherie, boulangerie, primeur, coiffeur, tabac-presse, cyber-café) facilitera la vie du quotidien.

Et parce que cette diversité de commerces de proximité est essentielle à une vie de quartier agréable et conviviale, le montage de l'opération garantit son maintien dans la durée.

LE PROJET EN CHIFFRES

- 31 hectares
- 7,8 hectares de jardin public
- 190 000 m² d'activités tertiaires et d'immobilier d'entreprise
- 1 928 logements
- 7 056 m² de commerces et services
- Equipements publics : crèche, centre social, médiathèque, groupe scolaire, MJC, terrain de sport...

INTERVENANTS

Collectivité concédante : TOULOUSE MÉTROPOLE

Maître d'ouvrage : OPPIDEA

Urbanistes : GERME & JAM

BET : EGIS

MOBILITÉ

- 3 stations VélôToulouse et de nombreuses pistes cyclables
- 7 lignes de bus : 11, 12, 34, 38, 52, 54, Noctabus
- 1 station de métro (ligne B) en cœur de quartier mettant Empalot à moins de 10 minutes du Capitole
- Gare SNCF multimodale Saint-Agne à 5 minutes
- A 5 minutes du périphérique



La place centrale du quartier qui accueille logements et commerces.
© Germe&Jam



La Brique Rouge, un équipement public multifonctions en cœur de quartier.
MO : Ville de Toulouse – Architectes : Direction Bâtiments et Energies
Domaine Programmation et Architecture de la Ville de Toulouse
© Christophe Picci



Les travaux d'espaces publics menés par Oppidea pour la réalisation de la place centrale du quartier.
© Christophe Picci



© B. Aïach

“Situé au cœur de Toulouse, EMPALOT est l'un des quartiers “politique de la ville” de Toulouse. Il entame sa mue : l'intervention d'Oppidea en lien avec les urbanistes de Germe et Jam, l'engagement de nombreux opérateurs privés et d'une foncière commerces dédiée permettent d'agir à la fois sur les espaces publics, sur les commerces et sur la construction de programmes de logements favorisant l'accession sociale et l'arrivée de nouveaux propriétaires. Cette intervention orchestrée et coordonnée par Oppidea, un aménageur public, qui a su mobiliser les opérateurs et partenaires privés, voilà sans doute la clé d'un renouvellement urbain réussi”.

Sophia BELKACEM-GONZALEZ DE CANALES,
Maire de quartier 5.3 de Toulouse

LE + OPPIDEA

- L'accompagnement des habitants et des commerçants dans une démarche de concertation et d'information permanente.
- La réalisation phasée d'espaces publics de qualité.
- La mobilisation d'opérateurs privés dès la phase amont.
- La création d'une foncière dédiée pour requalifier l'offre commerciale.



MALEPÈRE UN FAUBOURG PLEIN D'AVENIR

PROLONGEANT LE GRAND TERRITOIRE DE PLAINE-CAMPUS ET SES MILLIERS D'EMPLOIS À FORTE VALEUR AJOUTÉE, L'AMÉNAGEMENT DU SITE DE MALEPÈRE VA RÉVÉLER CE FAUBOURG DU SUD-EST TOULOUSAIN JUSQU'ICI PEU STRUCTURÉ MAIS OFFRANT UN ENVIRONNEMENT PROMETTEUR.

UN PROJET CO-CONSTRUIT DANS LE DIALOGUE

L'année 2017 a été marquée par la concertation. C'est d'ailleurs la première caractéristique de cette opération axée autour de plusieurs lignes de force : le respect de l'héritage, qu'il soit bâti ou végétal, un rapport ville-campagne pacifié grâce au maintien d'ornières et poches naturelles intégrées à l'espace public, un traitement plus fin des limites parcellaires, une ville aux habitations diversifiées avec une attention portée aux perspectives et orientations, la recherche de la mutualisation et de l'évolutivité au moyen d'espaces communs et d'une architecture fonctionnelle et réversible.

DE NOMBREUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS À VENIR

La réussite du faubourg Malepère repose aussi sur la création de nombreux équipements publics. Un groupe scolaire est déjà programmé. Suivront d'autres réalisations répondant aux besoins futurs du quartier : l'amélioration de la desserte, la requalification des voies principales, l'aménagement de la route de Revel en entrée de ville, la création de voies résidentielles intégrant les modes doux, sans oublier l'implantation d'activités nouvelles, de services et de commerces de proximité, en complément de l'offre existante.

LE PROJET EN CHIFFRES

- 113 hectares
- 20 hectares d'espaces verts et sportifs
- 421 776 m² de logements
- 68 935 m² d'activités/commerces (dont 4 850 m² de commerces)
- 19 100 m² d'équipements publics

INTERVENANTS

Collectivité concédante :
TOULOUSE MÉTROPOLE

Maître d'ouvrage : OPPIDEA

Urbanistes : ATELIERS LION / SAFEGE

MOBILITÉ

- 3 lignes de bus : L7, 78, 80 et 109 dont la Liaison Multimodale Sud-Est (LMSE) qui relie le quartier à la ligne B du métro (10 min)
- A 5 minutes du périphérique
- Centre-ville à 15 minutes en voiture
- Réseau de pistes cyclables intégré dans le quartier



Le projet de réaménagement de la route de Labège.
© Ateliers Lion & associés



La future place principale du Faubourg Malepère, qui accueillera logements, commerces et services.
© Ateliers Lion & associés

Vue aérienne sur le futur Faubourg Malepère.
© Ateliers Lion & associés



LE + OPPIDEA

- Disponibilité et pédagogie autour de ce projet majeur avec le souci de la lisibilité de l'intervention publique et de l'intérêt général.
- Oppidea fait preuve d'agilité pour adapter le projet et prendre en compte les enjeux des différentes parties prenantes (services de l'Etat, opérateurs constructeurs, propriétaires, commerçants et industriels etc.).



© B. Aiach

“Malepère est un projet urbain singulier : Toulouse Métropole a en effet décidé que 40 % du foncier de la ZAC resterait propriété du privé. En lien avec Oppidea, cela nous conduit à adapter les outils classiques de développement avec un enjeu majeur : contenir l'augmentation des prix du foncier tout en partageant avec les propriétaires et opérateurs l'ambition affichée à l'échelle de l'opération urbaine en matière d'espaces publics et de programmes. La charte partenariale proposée fin 2017 est un très bon outil au service de cet objectif. Nous veillons à ce que la qualité paysagère exceptionnelle du site soit partie intégrante du projet et à ce que les infrastructures et équipements publics soient livrés concomitamment avec les premières livraisons de logement. C'est ainsi que le Groupe Scolaire Georges Mailhos ouvrira ses portes aux petits Toulousains dès septembre 2019”

Emilion ESNAULT, maire de quartier 5.1 de Toulouse, Administrateur d'Oppidea



LAUBIS UN QUARTIER PRIVILÉGIÉ

LE SITE DE LAUBIS EST SITUÉ DANS UN EMPLACEMENT DE CHOIX, NON LOIN DE LA ZONE AÉRONAUTIQUE ET DU FUTUR PARC DES EXPOSITIONS DE TOULOUSE MÉTROPOLE, À PROXIMITÉ DU CŒUR DU VILLAGE DE SEILH, ENTRE ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES, GOLF ET GARONNE. OPPIDEA Y CONSTRUIT 530 LOGEMENTS. LES TRAVAUX D'ESPACES PUBLICS DÉMARRENT À LA FIN DE CETTE ANNÉE. LES PREMIERS PC ONT ÉTÉ DÉPOSÉS EN MAI 2018. LES PREMIERS HABITANTS SONT ATTENDUS EN 2020.

UN CŒUR DE QUARTIER ANIMÉ

Ce quartier sera composé de résidences et de maisons de ville entrelacées de nombreux jardins. Il sera aussi équipé d'une crèche, de logements dédiés aux personnes âgées, d'un nouveau groupe scolaire, de commerces, de bureaux et de services, ...

La Place du Fil sera le cœur du quartier et s'ouvrira sur de grands espaces piétons, des cours arborées, une halle pour accueillir un marché et des animations ponctuelles...

LA QUALITÉ DE VIE AU NATUREL

Afin de conserver l'identité nature et champêtre du site, la haie et le fossé existants ont été préservés et intégrés au projet : de larges espaces publics s'appuient sur ce fil d'eau qui parcourt tout le quartier à travers places, cours, prairie, guidant le promeneur vers la Garonne. Tout a été prévu pour les modes de déplacements doux : des trottoirs traversants, des rues internes à sens unique, des doubles-sens cyclables. Deux pistes cyclables longent le quartier et seront reliées au réseau cyclable métropolitain. Enfin, la prolongation de la ligne T1 du tramway toulousain rapprochera le quartier Laubis du terminus.

LE PROJET EN CHIFFRES

- 13 hectares
- Espaces verts à proximité : Garonne, jardins partagés et familiaux
- 1 700 m² d'activités tertiaires et 300 m² d'activités artisanales
- 530 logements
- 1 100 m² de commerces
- Equipements publics : équipement intergénérationnel, ludo-sportif, école maternelle, halle de marché

INTERVENANTS

Collectivité concédante :
TOULOUSE MÉTROPOLE

Urbanistes : AR 357

Paysagistes : ATELIER ATP

BE VRD : 2AU

BE énergétique : ATMOSPHÈRES

BE développement durable : ÉCOLOGIE URBAINE

MOBILITÉ

- Lignes de bus 30 et 70 à proximité
- TAD (ligne 120)



Les espaces publics du quartier Laubis pensés pour devenir de véritables lieux de vie et d'échange.
© AR 357



La place du Fil accueillera des commerces de proximité, une halle, un marché, des bureaux et ateliers d'artisans.
© AR 357

LE + OPPIDEA

Des ambitions fortes partagées et portées par tous les acteurs pour développer un quartier :

- Pérenne et économe en énergie (formes architecturales, priorité aux modes actifs...);
- Attractif et bien intégré (trame urbaine en continuité de l'existant, espaces publics favorisant les échanges...);
- En lien avec son paysage (avec la terre et la Garonne, cycle de l'eau au naturel, biodiversité);
- Humain et solidaire (diversité sociale et générationnelle, économie du circuit court...).



© B.Aiach

“A l'échelle d'une commune de seconde couronne comme Seilh, située dans un secteur attractif mais préservé, l'enjeu consiste à répondre à la forte demande de logements des jeunes ménages et des seniors qui souhaitent s'installer ou rester à Seilh tout en veillant à l'acceptation du projet urbain par les riverains attachés à leur qualité de vie. La démarche de dialogue continu entre les parties prenantes initiée depuis le lancement du projet dans le cadre d'EUROPAN nous permet d'apporter une réponse qualitative en termes de programmation urbaine et d'insertion de Laubis dans son environnement entre les berges de Garonne et le futur pôle économique du Parc des Expositions et centre de convention”.

Guy LOZANO, maire de Seilh,
Conseiller de Toulouse Métropole



Le quartier Laubis à l'horizon 2031.
© AR 357



TOULOUSE AEROSPACE DÉCOLLAGE RÉUSSI



CONÇU AUTOUR DE LA PISTE MYTHIQUE DES PIONNIERS DE L'AÉROPOSTALE, TOULOUSE AEROSPACE S'INSCRIT DANS LA DYNAMIQUE DU PÔLE DE COMPÉTITIVITÉ MONDIAL AEROSPACE VALLEY. CE GRAND PROJET STRUCTURANT VA RASSEMBLER EN UN MÊME SITE LES ACTEURS PUBLICS ET PRIVÉS DE LA RECHERCHE ET DE L'INNOVATION TECHNOLOGIQUE SUR LES ACTIVITÉS SPATIALES ET AÉRONAUTIQUES, RENFORÇANT AINSI LE PÔLE INDUSTRIEL TOULOUSAIN.

UN PROJET EMBLÉMATIQUE

Toulouse Aerospace comprend aussi un volet logements pour les familles et les étudiants, ainsi que de nombreux équipements (crèche, centre de loisirs) et espaces publics. L'année 2017 a d'ailleurs été marquée par l'ouverture au public des Jardins de la Ligne, un grand parc inspiré des végétations des villes étapes de la ligne de l'Aéropostale, mais aussi par l'ouverture de la résidence étudiante Kley. L'ambitieux projet culturel autour de la mémoire de l'Aéropostale et de la Halle de La Machine donnera prochainement au quartier un rayonnement spectaculaire.

UN ÉCOQUARTIER CONNECTÉ

Sont intégrés au projet de Toulouse Aerospace plusieurs commerces (dont une moyenne surface alimentaire), services (dont plusieurs restaurants), espaces de loisirs (dont un cinéma de 7 salles et 1 383 sièges) et de promenade (espaces verts, chemins piétonniers et cyclables), infrastructures sportives (dont des terrains de football et de rugby, un gymnase polyvalent, un club-house)... Bref, un écoquartier moderne et complet, relié à terme par la troisième ligne de métro.

LE PROJET EN CHIFFRES

- 56,3 hectares
- 6 hectares d'espaces verts
- 190 000 m² d'activités tertiaires et 50 000 m² de locaux de recherche scientifique
- 80 000 m² de logements
- 20 000 m² de commerces et services
- 15 000 m² d'équipements publics

INTERVENANTS

Collectivité concédante: TOULOUSE MÉTROPOLE

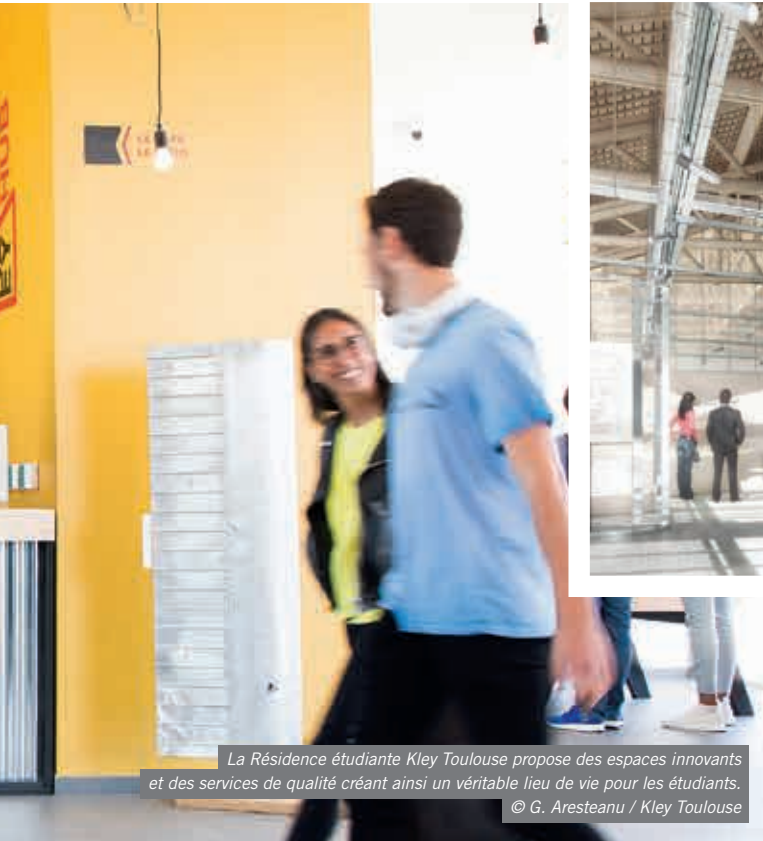
Urbaniste: SEURA / DAVID MANGIN

Paysagiste: OLM

BET: NALDEO, DUMONS INGENIERIE

MOBILITÉ

- 1 halte SNCF,
- 7 lignes de bus (23, 27, 37, 78, 80, L7, L8) dont la Liaison Multimodale Sud-Est (LMSE) qui relie le quartier à la ligne B du métro (5 min).
- En 2024, la 3^e ligne de métro Toulouse Aerospace Express desservira le quartier grâce à deux stations Montaudran Gare et Montaudran Lespinet - Airbus Defence & Space.



La Résidence étudiante Kley Toulouse propose des espaces innovants et des services de qualité créant ainsi un véritable lieu de vie pour les étudiants.
© G. Aresteanu / Kley Toulouse



L'Espace Mémoire Aéro, projet dédié à la Mémoire de l'Aéropostale, contribuera à amplifier le rayonnement du quartier.
© P. Arotcharen

LE + OPPIDEA

- Avoir su adapter le projet urbain pour accueillir le métro.
- Réaliser et faciliter des expérimentations à taille réelle, telles que l'éclairage innovant avec détection de forme, les pavés rafraichissants, les avoairs dépolluants, etc.
- Porter un projet environnemental ambitieux et obtenir sa labellisation écoquartier.



© B. Aiach

“Le projet Toulouse Aerospace et son navire amiral le B612 sont les leviers de développement au service de la filière Aéronautique, Spatial et Systèmes Embarqués (AESE), un secteur stratégique pour le développement de notre métropole. Nous avons pu compter sur l'engagement et l'expertise d'Oppidea : le projet B612 a été livré en temps et en heure pour accueillir au 1^{er} janvier 2018 l'Institut de Recherche et de Technologie Saint Exupéry. L'ouverture du B612 accélère la notoriété positive de Toulouse Aerospace. Elle favorise aussi la collaboration et la concrétisation de partenariats entre les acteurs publics et privés de la filière AESE”

François CHOLLET, Adjoint au maire de Toulouse, Vice-Président de Toulouse Métropole en charge de la Prospective, contractualisation et programmation métropolitaine, Recherche et Innovation



Le B612, un bâtiment de 25 000 m² à la pointe de la technologie.
MO : Oppidea - Architectes : Kardham Cardete Huet Architecture
© Arnaud Späni



4

DONNÉES
FINANCIÈRES

Comme en 2016, l'année 2017 se caractérise par une hausse du chiffre d'affaires marquée (+31%). Celle-ci reflète une conjoncture immobilière favorable et la commercialisation de l'ensemble immobilier B612, réalisée dans des délais record. Ces bons résultats quantitatifs se combinent avec une augmentation de la qualité de la production immobilière grâce des partenariats constructifs et ambitieux, qui systématisent l'engagement des réalisations dans une démarche de certification.

LES
CLAIRIÈRES
DE MONGES

COMPTE DE RÉSULTATS SYNTHÈSE

L'activité d'Oppidea se solde au 31/12/2017 par un résultat net bénéficiaire de 1 729 k€. Le chiffre d'affaires global passe de 98,4 M€ à 129,2 M€, soit une hausse de +31 M€ (+31%).

Le chiffre d'affaires se compose à :

55% DE VENTES DE TERRAINS À BÂTIR pour accompagner le développement de la métropole au sein des nouveaux quartiers d'avenir,

10% DE PARTICIPATIONS VERSÉES PAR LE CONCÉDANT (notamment sur la ZAC Empalot-Garonne),

5% DE PARTICIPATIONS VERSÉES PAR D'AUTRES FINANCEURS (notamment sur l'opération La Cartoucherie),

30% DES VENTES SUR LES OPÉRATIONS PATRIMONIALES, en l'occurrence principalement la vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble B612.

CES RECETTES ONT PERMIS DE TENIR LE PLAN D'INVESTISSEMENT 2017 À HAUTEUR DE 89 M€_{HT}.

L'ACTIVITÉ D'OPPIDEA SE SOLDE AU 31/12/2017 PAR UN RÉSULTAT NET BÉNÉFICIAIRE DE 1,729 M€ (SOIT 11% DES CAPITAUX PROPRES) ET UN RÉSULTAT D'EXPLOITATION DE + 2.4 M€.



COMPTE DE RÉSULTAT	Total 2016	Total 2017	Variation 2017/2016
Vente de marchandises			
Production vendue de biens et services	98 386 K€	129 120 K€	+ 31 %
Dont concessions / cessions de biens (terrains, logements commerces...)	66 398 K €	71 471 K €	
Dont concessions /participations versées par le concédant dont honoraires	3 944 K €	12 266 K €	
Dont concessions /subvention/participations versées autres (L311.4, parking, erdf, autre financeur...)	5 328 K €	5 909 K €	
Dont honoraires sur études et conduites d'opérations	46 K €	30 K €	
Dont honoraires sur mandats	400 K €	420 K €	
Dont refacturations internes liées au GIE	104 K €	97 K €	
Dont produits d'activités annexes et divers	34 K €	51 K €	
Dont produits liés aux opérations patrimoniales et vente de terrain	22 132 K €	38 877 K €	
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	98 386 K€	129 121 K€	+ 31 %
Production stockée sur opérations patrimoniales	- 8 157 K€	103 K€	
Production stockée sur opérations concessions	- 29 335 K€	- 32 578 K€	
Subvention d'exploitation	0 K€	0 K€	
Reprises sur dépréciations, provisions et amortissements, transferts de charges	23 036 K€	28 870 K€	
dont provisions pour charges au regard de l'avancée des recettes sur concessions et neutralisation du résultat sur concessions d'aménagement	15 994 K€	20 278 K€	
dont frais de fonctionnement imputés aux concessions	6 072 K€	6 460 K€	
dont reprise sur amortissement et provisions	970 K€	132 K€	
Autres produits	442 K€	376 K€	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	84 373 K€	123 893 K€	+ 47 %
Charges d'exploitation fonctionnement	7 168 K€	7 912 K€	
Charges d'exploitation sur opérations patrimoniales (hors charges de fonctionnement liées à cette activité)	14 775 K€	36 140 K€	
Charges d'exploitation sur concessions	62 339 K€	77 393 K€	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	84 282 K€	121 446 K€	+ 44 %
QUOTE-PART RÉSULTAT D'EXPLOITATION GÉNÉRÉE DANS LE CADRE D'UNE SCCV	49 K€	39 K€	- 20 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION ET QUOTE-PART RÉSULTAT D'EXPLOITATION GÉNÉRÉE DANS LE CADRE D'UNE SCCV	140 K€	2 486 K€	+ 1676 %
RÉSULTAT FINANCIER	387 K€	153 K€	- 60 %
RÉSULTAT COUVRANT AVANT IMPÔT	527 K€	2 639 K€	+ 40 %
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 5 K€	2 K€	- 140 %
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	144 K€	854 K€	+ 493 %
RÉSULTAT NET	378 K€	1 729 K€	+ 357 %

31 %
D'AUGMENTATION
DU CHIFFRE D'AFFAIRES
SUR UN AN

172
ACTES, CONTRATS
DE RÉSERVATION ET
COMPROMIS DE VENTE
SIGNÉS EN 2017

89 M€
D'INVESTISSEMENT EN 2017

129,2 M€
DE CHIFFRES D'AFFAIRES
EN 2017



CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT

Le volume de ventes réalisées en 2017 est en hausse de plus de 6%, passant de 66 M€ en 2016 à 71 M€ en 2017, entraîné par l'importance des volumes de compromis de vente signés en 2016.

Ce volume de ventes témoigne de la progression de la commercialisation des opérations et permet de financer les investissements à réaliser.

OPÉRATIONS PATRIMONIALES

Le chiffre d'affaires sur les opérations patrimoniales augmente de 75% en 2017, passant de 22 M€ en 2016 à 38 M€. Cette activité est portée par la commercialisation de l'immeuble B612 à Toulouse Métropole (38,2 M€ de chiffre d'affaires généré).



CONCESSIONS
70 %
DE L'ACTIVITÉ
D'OPPIDEA



L'ACTIVITÉ CONCESSIONS
REPRÉSENTE 89 M€
DE CHIFFRE D'AFFAIRES
ET 51 M€ D'INVESTISSEMENT

COMPTE DE RÉSULTAT - PARTIE FONCTIONNEMENT

L'analyse des produits d'exploitation du fonctionnement (cf. tableau ci-contre) permet d'avoir une bonne vision de la contribution de chacune des activités d'Oppidea à la couverture des charges d'exploitation propres à son fonctionnement.

Les produits marquent globalement une large augmentation (+50%) par rapport aux produits de l'exercice 2016, pour s'établir à 10 265 K€. Cette variation s'explique par la marge dégagée par l'opération B612 durant l'exercice et à la hausse de la rémunération sur les concessions d'aménagement (+6%) portée par la commercialisation (+31%). Ces performances sont limitées marginalement par la baisse des produits liés aux prestations de service (-35%).

Les charges d'exploitation 2017 (7,818 M€ contre 6,742 M€ en 2016) augmentent du fait de la prise en compte de la décision de déménager et de l'impact présumé du risque de vacance des locaux. Déduction faite de cet impact exceptionnel, on constate qu'Oppidea a maîtrisé ses charges d'exploitation tout en permettant de financer de nouvelles dépenses pour assurer son développement.

Le résultat d'exploitation est largement positif à hauteur de 2,4 M€, représentant 24% des produits d'exploitation.

ANALYSE DES RÉSULTATS	2016	2017
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Etudes et prestations de service	46 K€	30 K€
Mandats	400 K€	420 K€
Concessions	6 072 K€	6 461 K€
dont rémunérations sur dépenses	2 609 K€	2 413 K€
dont rémunérations forfaitaires	708 K€	468 K€
dont rémunérations de liquidation	23 K€	0 K€
dont rémunérations sur recettes	2 733 K€	3 580 K€
Opérations propres (dont produit lié à la vente de terrain)	180 K€	3 177 K€
Produits des activités annexes	25 K€	10 K€
Autres produits	0 K€	10 K€
Reprises sur provisions et transfert charges	110 K€	158 K€
TOTAL PRODUITS hors refacturations au GIE, EUROPOLIA et IFC	6 833 K€	10 265 K€
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats et charges externes (comptes 60-61-62)	1 316 K€	1 353 K€
Impôts et taxes (hors taxes sociales)	200 K€	269 K€
Charges de personnel (y compris pmad, interim, taxes sociales, provisions IFC)	4 915 K€	5 003 K€
Autres charges	2 K€	1 K€
Amortissements et provisions (hors provision IFC)	309 K€	1 192 K€
TOTAL CHARGES hors refacturations au GIE, EUROPOLIA et IFC	6 742 K€	7 818 K€
QUOTE-PART RÉSULTAT D'EXPLOITATION GÉNÉRÉE DANS LE CADRE D'UNE SCCV	49 K€	39 K€
RÉSULTAT D'EXPLOITATION ET QUOTE-PART RÉSULTAT D'EXPLOITATION GÉNÉRÉE DANS LE CADRE D'UNE SCCV	140 K€	2 486 K€
RÉSULTAT FINANCIER	387 K€	153 K€
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 5 K€	2 K€
Participation des salariés aux résultats	0 K€	59 K€
Impôts sur bénéfice	144 K€	854 K€
RÉSULTAT NET COMPTABLE	378 k€	1 729 k€

BILAN

Les capitaux propres augmentent de 1,728 M€ (+10%), par affectation du résultat net qui vient renforcer, comme chaque année, les fonds propres de la société.

ANALYSE DE L'ACTIF

L'essentiel de l'actif de la société est constitué de l'actif circulant et principalement des stocks (121 M€) et des disponibilités (66 M€) générés par l'activité "concessions d'aménagement" (99%).

Les stocks à l'actif circulant ont été réduits de 21% en 2017. Ce bon résultat est à mettre en rapport avec le chiffre d'affaires réalisé sur cette même période. Cette baisse est significative sur les opérations de concessions dans l'objectif de réduire les investissements sur des programmes anciens et d'aboutir à la commercialisation effective des terrains - pour lesquels ces investissements ont été réalisés - et dans le cadre des opérations patrimoniales.

La trésorerie disponible en fin d'exercice marque une nouvelle hausse en 2017 : elle passe de 46 M€ à 66 M€. Cette augmentation est conforme au plan de financement arrêté et concerne essentiellement la trésorerie des opérations en concessions, tirée par un chiffre d'affaires historiquement élevé. Elle traduit également un décalage de dépenses prévues en fin d'année 2017 et qui seront réalisés en début 2018. Elle va permettre à la fois de rembourser une partie des emprunts souscrits et de porter l'effort d'investissement à réaliser sur 2018 sur les opérations de concessions.

BILAN ACTIF	Valeurs nettes au 31/12/2016	Valeurs nettes au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles	0 K€	0 K€
Immobilisations corporelles	9 K€	6 K€
Immobilisations financières	246 K€	743 K€
ACTIF IMMOBILISÉ	256 K€	750 K€
Stocks et en-cours	153 899 K€	121 153 K€
dont valorisation des terrains sur concessions d'aménagement	152 917 K€	120 340 K€
dont valorisation des biens immobiliers sur opérations patrimoniales	981 K€	813 K€
Créances clients et comptes rattachés	42 196 K€	35 838 K€
dont créances clients et comptes rattachés Fonctionnement	456 K€	610 K€
dont créances clients et comptes rattachés Mandats	0 K€	0 K€
dont créances clients et comptes rattachés Concessions	6 073 K€	9 256 K€
dont créances clients et comptes rattachés Patrimoine	35 666 K€	25 972 K€
Autres créances	14 701 K€	16 334 K€
dont dépenses réalisées pour le compte de la collectivité dans le cadre de mandats	0 K€	0 K€
Disponibilités	45 727 K€	66 176 K€
Charges constatées d'avance	7 631 K€	9 294 K€
dont écriture de neutralisation du résultat des concessions	7 612 K€	9 267 K€
ACTIF CIRCULANT	264 153 K€	248 794 K€
TOTAL ACTIF	264 408 k€	249 544 k€

21 %
DE DIMINUTION
DES STOCKS

66 M€
(+47%) TRÉSORERIE
AU 31/12/2017 POUR PORTER
LES INVESTISSEMENTS 2018

2011-2017 :
DIMINUTION DE
-19% DES CHARGES
DE FONCTIONNEMENT EN EUROS
CONSTANTS DANS UN CONTEXTE DE PRISE
EN COMPTE DE NOUVELLES CHARGES
DE DÉVELOPPEMENT.


BILAN PASSIF	31/12/2016	31/12/2017
Capital social ou individuel (dont versé 14 874 360)	14 874 K€	14 874 K€
Report à nouveau et réserve légale	1 322 K€	1 700 K€
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	378 K€	1 729 K€
CAPITAUX PROPRES	16 574 K€	18 303 K€
PROVISIONS (pour risques et pour charges)	4 498 K€	12 476 K€
dont neutralisation du résultat sur concessions d'aménagement	3 890 K€	10 465 K€
dont maîtrise des risques sur opérations patrimoniales	498 K€	1 817 K€
dont provision pour charges de grosses réparations sur locaux loués		36 K€
dont provision des indemnités de départ à la retraite	110 K€	157 K€
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	162 172 K€	151 341 K€
dont financement des concessions d'aménagement	162 171 K€	141 695 K€
Autres dettes financières	17 844 K€	15 758 K€
dont financement des concessions d'aménagement	9 388 K€	10 387 K€
dont préfinancement des dépenses par les mandants	8 455 K€	5 339 K€
Dettes d'exploitation	22 146 K€	26 676 K€
Dettes diverses	2 758 K€	3 076 K€
Produits constatés d'avance	38 418 K€	21 915 K€
dont neutralisation résultat concessions d'aménagement	12 634 K€	14 376 K€
DETTES	243 337 K€	218 766 K€
TOTAL PASSIF	264 408 k€	249 544 k€

ANALYSE DU PASSIF

Les provisions pour charges représentent 10 465 K€ au 31/12/17.

Ce sont, pour l'essentiel, des écritures d'inventaires liées à la neutralisation du résultat sur concessions d'aménagement selon les règles comptables spécifiques à cette activité et ne reflètent pas l'identification de risques sur cette activité. Elles sont en augmentation par rapport à 2016 essentiellement du fait de l'avancement de la commercialisation sur les opérations de Niel et de Borderouge.





RÉDUCTION
DE L'ENDETTEMENT :
- 7 %



EMPRUNTS

Pour financer le développement des opérations et procéder aux acquisitions financières et aux travaux d'investissement, Oppidea mobilise des financements auprès d'établissements bancaires. Ces emprunts sont garantis par les Collectivités concédantes à hauteur de 80% des capitaux souscrits.

En nette diminution par rapport à 2016 (-11 M€, soit -7% de l'endettement), l'en-cours d'emprunt enregistré s'élève à 151 M€ et représente 124 % des investissements réalisés. Cette situation prend en compte les remboursements intervenus à hauteur de 29 M€ et la souscription de nouveaux emprunts pour de nouvelles opérations ou tranches opérationnelles pour un volume de 18,6 M€.

Du fait du dynamisme de la commercialisation à fin 2017, sur les concessions d'aménagement, le chiffre d'affaires pré-contractualisé (contrats de réservation et compromis de vente) et la trésorerie disponible couvrent 100 % des emprunts souscrits à la même date.



100 %

DES EMPRUNTS SONT COUVERTS
PAR LE CHIFFRE D'AFFAIRES
CONTRACTUALISÉ ET
LA TRÉSORERIE DISPONIBLE
SUR CONCESSIONS




CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Depuis 2014, Oppidea voit sa santé financière se consolider par l'effet conjugué de la maîtrise des dépenses de fonctionnement et de l'augmentation de son activité, portée par la bonne santé du secteur de l'immobilier et la croissance de la métropole toulousaine.

2017 restera comme une année remarquable. L'ensemble immobilier B 612 - 24 500 m² réalisés en opération propre et livrés à Toulouse Métropole en fin d'année - a largement contribué à l'augmentation de 30 % du chiffre d'affaires et, corrélativement, du résultat net d'Oppidea.

L'année 2018 s'annonce également exceptionnelle.

La performance d'Oppidea peut aussi se mesurer à l'ambition qualitative qu'elle décline à l'échelle du quartier, des espaces publics, des logements et immeubles tertiaires.

À la clé, de nombreuses certifications et labellisations attestent la montée en gamme des nouveaux lieux de vie toulousains.

Pour accélérer et amplifier cette dynamique vertueuse, Oppidea multiplie les partenariats qui engagent tous les acteurs qui font la ville et accompagnent sa transition vers la métropole post COP21.

Enfin, Oppidea inscrit son action dans le long terme : le lancement d'un plan stratégique, la création d'un comité de développement, la refonte des processus métiers sont autant de leviers permettant à Oppidea d'améliorer la qualité de son offre et d'apporter des réponses innovantes et adaptées aux nouveaux enjeux de la quatrième et plus dynamique des métropoles françaises.



OPPIDEA

Immeuble Toulouse 2000
2, Esplanade Compans-Caffarelli
BP 91003
31010 TOULOUSE cedex 6
Tél. : 05 31 48 83 00
www.oppidea.fr