OPPIDEA EUROPOLIA le mag

#3



UNE NOUVELLE CENTRALITÉ À LA CARTOUCHERIE p.36

Comment la nature s'enracine dans les quartiers

p.22

Urbanisme transitoire, la vie de quartier en avant-première

p.32

Le dialogue au cœur des nouveaux processus de commercialisation

p.44



Un magnifique poirier centenaire symbolise le respect du patrimoine végétal déjà là, sur la place Michel Rétif au Parc de l'Escalette à Pibrac.

SOMMAIRE

04
ÉDITOS
Annette Laigneau, Jean-Luc Moudenc, Carole Delga

06
INTERVIEW CROISÉE
Un groupe organisé pour relever les nouveaux défis de la ville

10
ORGANISATION
Un groupe intégré pour répondre aux enjeux du territoire

14
DÉVELOPPEMENT
Une stratégie de diversification bien engagée

16
CARTE DES PROJETS

18
TABLEAU DE BORD
Chiffres-clés 2023

20
FAITS MARQUANTS
Les temps forts de l'année 2023

22
TRANSITION
Comment la nature s'enracine dans les quartiers

32
PORTFOLIO
Urbanisme transitoire, la vie de quartier en avant-première

36
USAGES
Qualité de vie et Nouvelles centralités

44
MÉTIER AMÉNAGEUR
Le dialogue au cœur des nouveaux processus de commercialisation

EN COMPLÉMENT : CAHIER BILAN 2023

Ressources humaines et organisation, bilan financier et perspectives, gouvernance... Un cahier central de 12 pages pour résumer l'année 2023 d'Oppidea et d'Europolia.





ANNETTE LAIGNEAU

PRÉSIDENTE D'OPPIDEA ET D'EUROPOLIA

Face aux défis de toute nature et toujours plus complexes que la fabrique de la ville doit relever, nos outils d'aménagement public apportent des réponses d'intérêt général, ajustées aux besoins de nos collectivités partenaires, des citoyens et des acteurs économiques. Ils peuvent le faire grâce à l'agilité et à la capacité d'adaptation des équipes d'Oppidea et d'Europolia, dont le métier s'est transformé ces dernières années et qui constituent un pôle d'expertise pluridisciplinaire au service du territoire. Elles ont su faire évoluer leurs pratiques et leurs approches pour gérer à toutes les échelles d'opération des contraintes multiples, économiques, écologiques, techniques, sociétales en conservant un rythme élevé de production. Dans un univers procédural complexe, aménager l'espace urbain, aujourd'hui, c'est avant tout transformer la ville sur elle-même pour satisfaire aux exigences du « Zéro artificialisation nette », réduire son empreinte, végétaliser, dialoguer, pour produire la ville inclusive et résiliente. L'année 2023 a concrétisé de belles réalisations que nous vous invitons à découvrir dans ce magazine.



TOULOUSE MÉTROPOLE EST ACTIONNAIRE D'OPPIDEA ET D'EUROPOLIA

JEAN-LUC MOUDENC

MAIRE DE TOULOUSE, PRÉSIDENT DE TOULOUSE MÉTROPOLE

Signe d'une attractivité et d'une dynamique exceptionnelle, Toulouse Métropole a dépassé en 2023 les 818 000 habitants. Notre projet urbain se donne l'ambition d'accompagner cette croissance en limitant la consommation de foncier, les effets du changement climatique et en préservant la qualité de vie de ses habitants. Le futur Plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUI-H) constituera la feuille de route de la prochaine décennie pour concilier attractivité et sobriété.

Ce contexte nous invite à concevoir de nouvelles formes urbaines à partir de la ville existante, à libérer plus d'espaces pour la nature en ville, à adapter les densités et les hauteurs, et à travailler avec tous les acteurs l'acceptabilité de ces propositions.
Dans la réponse à ces enjeux, Toulouse Métropole sait pouvoir s'appuyer sur le pôle de compétences agile que constituent les équipes d'Oppidea Europolia.
L'ouverture du capital d'Europolia permettra aux communes de recourir plus facilement à ce pôle d'ingénierie.

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

CAROLE DELGA

PRÉSIDENTE DE LA RÉGION OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE



La Région Occitanie a choisi Europolia pour l'accompagner sur un projet d'infrastructure majeur concernant l'avenir de l'aire toulousaine : la future Halle des Mobilités, destinée à devenir un pôle d'échange multimodal d'envergure nationale.
Après la réhabilitation et la transformation de la gare Matabiau, inaugurée en 2023, la sortie de terre en 2028 de cet ensemble immobilier facilitera les déplacements du quotidien des habitants de la région, répondra à l'accroissement du nombre de voyageurs et renforcera l'attractivité du territoire.

Dédié aussi bien aux transports du quotidien qu'aux voyages de longue distance qui devraient profiter de l'arrivée de la ligne à grande vitesse, cet équipement majeur incarne les engagements de la Région en matière de mobilités décarbonées, d'exemplarité environnementale et d'attractivité économique.
Nous sommes fiers de mener ce projet partenarial ambitieux, qui va contribuer à transformer durablement le territoire.
Je tiens à ce titre à saluer le travail des équipes d'Europolia mobilisées à nos côtés.

UN GROUPE ORGANISÉ POUR RELEVER LES NOUVEAUX DÉFIS DE LA VILLE

Oppidea et Europolia ont poursuivi leur mue en 2023 pour continuer à répondre aux enjeux environnementaux et sociétaux qui pèsent de plus en plus fortement sur la fabrique de la ville. Raphaël Catonnet, directeur général, Fabrice Veyron-Churlet, directeur adjoint et Romain Champy, directeur de l'aménagement et des transitions, partagent leurs visions de l'activité du groupe.

Quel est votre regard sur l'année 2023 pour Oppidea et Europolia ?

Raphaël Catonnet : Sur le plan de notre organisation, l'événement majeur est la structuration du groupe Oppidea Europolia et l'élargissement des statuts d'Europolia ainsi que l'ouverture prochaine de son capital aux communes de la métropole. Cette évolution renforce notre lien de proximité avec les collectivités, pour à la fois mieux les accompagner dans la résolution de problèmes complexes et intervenir de manière ciblée pour absorber des pics de production.

Nous avons notamment été mandatés par Toulouse Métropole sur les aménagements importants et la réalisation de travaux du Réseau Express Vélo (REV), et nous sommes positionnés sur des études urbaines autour des futures stations de la ligne C du métro. La nouvelle organisation permet aussi au groupe de se diversifier, par exemple en valorisant son expertise sur l'enjeu spécifique de la production d'énergie renouvelable dans le cadre de projets d'installations photovoltaïques. Dans cette organisation, le groupe Oppidea Europolia est structuré en pôles de compétences mutualisés mis à la disposition des projets et au sein desquels les salariés ont l'opportunité d'évoluer.

Fabrice Veyron-Churlet : Au niveau opérationnel, Oppidea a été au rendez-vous de la production de logements : 2 000 livraisons ont été réalisées sur nos opérations, assurant environ 20% du total sur le territoire de la métropole. Au moment où la crise immobilière vient perturber notre activité et ralentir la commercialisation, et alors que la pression démographique reste très élevée, nous continuons à répondre aux besoins de logements pour tous les publics, en intégrant les nouveaux enjeux environnementaux et sociétaux. C'est aussi le sens des nouvelles approches de commercialisation que nous proposons, basées sur un dialogue itératif avec les opérateurs. Dans le cadre de consultations plus négociées, les différents acteurs qui font la ville, y compris les citoyens, travaillent collectivement à la résolution des équations économiques et techniques très complexes qui nous sont soumises. Ces modes de commercialisation et de production de la ville renouvelée ont été expérimentés sur plusieurs opérations emblématiques : le dialogue compétitif pour l'Avenue de Lyon, le Grand Challenge pour la phase 3 de l'écoquartier La Cartoucherie, la maîtrise foncière partielle à Malepère (lire pages 44 à 46).



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

> **« Nous continuons à répondre aux besoins de logements pour tous les publics, en intégrant les nouveaux enjeux environnementaux et sociétaux »**

Romain Champy : Les grands défis auxquels nous avons déjà commencé à répondre depuis plusieurs années – préservation de la biodiversité, sobriété énergétique – deviennent aujourd'hui critiques. Avec l'injonction du « Zéro Artificialisation Nette », l'aménageur doit imaginer les projets de demain non plus en extension urbaine mais en intensification de la ville existante.

C'est ce que nous avons commencé à faire, en 2023, avec les études urbaines autour de la ligne C du métro, qui sont un élément fondamental de la stratégie de développement du territoire de la métropole, ou encore, à une échelle plus réduite, dans le cadre de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du cœur de ville de Pibrac, dans laquelle nous réinvestissons notre expertise d'ensemblier pour imaginer les conditions de transformation du tissu urbain.

Plusieurs opérations ont fait l'objet d'une reconfiguration majeure au regard de ce contexte, en particulier Paléficat qui a été restructuré pour préserver 37 hectares d'espaces naturels et de zones humides, et Balma-Gramont dont la programmation évolue dans le sens d'une ville plus intense.

Comment Oppidea et Europolia mettent-elles la dimension environnementale au cœur de leur stratégie ?

R. Ca. : Nous avons acté en 2023 des engagements pour le climat qui sont déclinés à toutes les phases de nos opérations et évalués par des indicateurs précis (lire page 24). Nous nous donnons aussi les moyens de situer nos opérations, par la réalisation des bilans carbone de nos projets d'aménagement, ou encore d'évaluations socio-économiques sur Grand Matabiau quais d'Oc et Paléficat. Cet engagement est une incitation à expérimenter et à évaluer les opérations, non seulement sur leur bilan financier, mais aussi sur les réponses qu'elles apportent en termes d'usages, de qualité de vie, d'empreinte environnementale et d'adaptation au changement climatique. Il constitue aussi une source d'innovations dans tous les domaines, dès les phases de conception avec les outils de modélisation comme le BIM, dans les techniques constructives qui font de plus en plus appel à la fabrication hors site, le choix de matériaux bio et géosourcés, le développement du réemploi…

> « Nous nous positionnons en tiers de confiance, pour proposer des solutions d'intérêt général au bénéfice de tous »

R. Ch. : Toutes nos activités sont réinterrogées par la réponse à ces enjeux, ce qui rend le métier d'aménageur à la fois plus complexe et plus riche. L'intégration du paysage et de la biodiversité dans toutes les opérations y joue aussi un rôle de plus en plus fondamental. Nous avons livré 3 grands parcs en 2023 (lire page 22), d'autres réalisations d'envergure sont engagées cette année, comme la débitumisation et la végétalisation de la Piste des Géants à Toulouse Aerospace, qui comporte elle aussi un fort volet d'innovation dans le traitement des sols et la gestion des eaux (lire page 26).

Dans ce contexte de transformations tous azimuts, comment Oppidea et Europolia parviennent-elles à construire une vision partagée du projet urbain ?

R. Ca. : D'abord par la co-construction, qui fait vivre un dialogue constant avec toutes les parties prenantes, que ce soit dans les processus de commercialisation ou dans les démarches de concertation. Les citoyens et les riverains sont invités à participer à la programmation des espaces publics pour mieux intégrer les différents usages attendus.
Ils participent aussi à l'évaluation des projets : ce fut le cas pour l'avenue de Lyon et la Halle des mobilités dans le cadre de Grand Matabiau quais d'Oc ou encore sur la 3e phase de La Cartoucherie. Enfin, la manière de conduire les projets doit contribuer à leur acceptabilité. Ainsi, l'urbanisme transitoire permet à chacun de se projeter, comme on le voit avec les aménagements temporaires sur l'avenue de Lyon qui préfigurent le profil des espaces publics et la future vie de quartier, ou encore de la Maison Malepère (lire pages 32 à 35).

F. V-C. : L'engouement constaté autour des Halles de La Cartoucherie peut agir comme un régime de preuve que l'élaboration de la ville intense demande du temps mais, au bout du compte, tient ses promesses. Nous pouvons ainsi nous projeter vers Malepère et Toulouse Aerospace, deux opérations mitoyennes dont la richesse programmatique laisse percevoir l'émergence d'une centralité urbaine qui bénéficiera à tous les habitants et riverains de ce grand (p)arc habité du sud-est toulousain.

R. Ch. : En tant qu'aménageur public, nous nous positionnons en tiers de confiance, en médiateur entre les différentes parties prenantes, pour proposer des solutions d'intérêt général au bénéfice de tous. La confiance, cela signifie que nous avons défini un plan d'aménagement répondant aux objectifs des collectivités, une vision de long terme que nous défendons et que nous sommes capables d'ajuster dans la durée et dont, chez Oppidea et Europolia, nos chefs de projet sont les garants. Cela s'accompagne d'un effort de transparence et d'information, et de contrôles et d'évaluations régulières du respect de nos engagements et de nos impacts.

OPPIDEA EUROPOLIA, UNE AMBITION PARTAGÉE

5 MÉTIERS

1 AMÉNAGEMENT

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

2 CONSTRUCTION

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

3 PROMOTION

immobilière de logements ou bureaux innovants et performants.

4 FONCIÈRE

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

5 ÉNERGIE

rénovation énergétique des bâtiments et production photovoltaïque.

5 PRIORITÉS EN COMMUN

- **Créer** une ville qui réduit son empreinte et s'adapte aux changements climatiques
- **Placer** les usages et la qualité de vie au cœur des projets
- **Réaliser** une ville mixte pour tous
- **Organiser** le dialogue, mobiliser les parties prenantes
- **Initier** les projets en amont, au service des territoires



UN GROUPE INTÉGRÉ POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

La mutualisation des compétences à l'échelle du groupe et la redéfinition du périmètre d'Europolia renforcent les capacités d'action et l'agilité d'Oppidea et Europolia au service des projets urbains des collectivités et de la transition écologique.

La structuration du groupe Oppidea Europolia s'est poursuivie en 2023, avec le renforcement des synergies au sein du groupement d'employeurs. La mutualisation des moyens, des ressources et des expertises, déjà effective, se concrétise dans la communication auprès des différents publics (habitants, collectivités, promoteurs, entreprises) par la mise en ligne d'un site Internet commun à Oppidea et Europolia et un travail sur la marque employeur à destination des futurs collaborateurs. Les équipes des deux structures sont intégrées à des pôles de compétences à l'échelle du groupe qui peuvent être mobilisés pour proposer des réponses agiles et sur mesure aux collectivités.

L'OPÉRATEUR DES COLLECTIVITÉS LOCALES

La transformation du statut d'Europolia en société publique locale (SPL) et l'élargissement de son objet social sont devenus une réalité en 2023, permettant à l'entreprise d'étendre son champ d'action pour devenir l'opérateur des collectivités locales, avec la possibilité d'intervenir directement pour le compte de ses actionnaires dans une relation intégrée. Plusieurs missions d'études urbaines ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage ont ainsi été engagées avec Toulouse Métropole l'année dernière (voir page suivante).
Enfin, cette évolution statutaire ouvre la voie à l'entrée de nouvelles collectivités actionnaires au capital d'Europolia, jusqu'à aujourd'hui détenue par Toulouse Métropole (2/3 du capital) et la Région Occitanie (1/3 du capital). Des discussions ont été engagées avec plusieurs communes de Toulouse Métropole qui pourraient se concrétiser en 2024, permettant aux collectivités concernées de confier directement des missions à la SPL.

UNE CHARTE POUR LES ACHATS RESPONSABLES

Les engagements d'Oppidea et Europolia en matière de responsabilité sociétale et environnementale ont désormais une traduction directe dans les procédures de contractualisation mises en place avec les partenaires économiques. La stratégie d'achats du groupe a été complétée, en 2023, par un plan d'action visant à renforcer les volets de développement durable, d'efficacité économique de l'achat et de loyauté des relations contractuelles. Cette charte d'achats responsables se concrétisera par un ensemble d'actions telles que des programmes de formation au développement durable pour les équipes du service achats, ou encore un travail sur l'intégration de seuils de performances précis et mesurables avant tout lancement d'une consultation. Cette démarche doit aussi permettre un meilleur dialogue avec l'ensemble des partenaires d'Oppidea et Europolia, prescripteurs comme opérateurs, afin de garantir la bonne compréhension des besoins et la qualité des réponses apportées.





Pour consolider le pôle de compétences unifié que forment les deux opérateurs publics Oppidea et Europolia, le groupe a fait évoluer son organisation en avril 2024. Sous la présidence d'Annette LAIGNEAU (07) et la direction générale de Raphaël CATONNET (05), Oppidea Europolia peut désormais compter sur un directeur de l'aménagement et des transitions, Romain CHAMPY (02), qui constitue un binôme avec Fabrice VEYRON-CHURLET (04), directeur adjoint chargé de la stratégie foncière et des programmes immobiliers.

L'organisation en mode projets est resserrée autour de trois directions opérationnelles, dirigées respectivement par Bertrand DE LARQUIER (09), Hélène VANDENBAVIERE (08) et Cédric CHENOT (11). François LECOMTE (06), secrétaire général, Céline GISLARD (03), directrice du développement, Aurélie BAUD (10), directrice des ressources humaines et Joachim MIZIGAR (01), directeur de la communication, viennent compléter le comité de direction (CODIR) mutualisé pour les deux sociétés.

UNE STRATÉGIE DE DIVERSIFICATION BIEN ENGAGÉE

Capitalisant l'expérience d'aménageur constructeur acquise sur de grandes opérations depuis leur création, Oppidea et Europolia diversifient leurs activités afin de répondre aux nouveaux enjeux de leurs partenaires publics et privés.

Le nouvel objet social d'Europolia s'est traduit, en 2023, par le démarrage de 4 missions d'étude et d'assistance pour le compte de Toulouse Métropole. Europolia a reçu un mandat d'une durée de 2 ans pour conduire les études urbaines autour de la Ligne C du métro et des pôles d'échanges des Aménagements ferroviaires du Nord de Toulouse (AFNT) sur les communes de Toulouse, Saint-Jory, Lespinasse, Fenouillet et Lacourtensourt. Cette mission comprend le pilotage des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine, l'animation territoriale, les études foncières et la gouvernance du projet. Toulouse Métropole a également confié à Europolia un mandat de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'infrastructures de voirie et d'espaces publics, portant sur 26 périmètres opérationnels du Réseau Express Vélo. Dans ce cadre, l'entreprise assure le pilotage des études préliminaires, des études de conception et des travaux de réalisation. Les 2 autres mandats concernent des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur les programmes de logement projetés dans les opérations de renouvellement urbain (études préliminaires, programmation, commercialisation et montage opérationnel) et sur la réalisation d'une étude stratégique et financière du projet de reconfiguration et de développement du cœur de ville de Pibrac.

NOUVELLE OFFRE ÉNERGÉTIQUE

Dans le domaine de l'énergie, le groupe Oppidea Europolia a également développé de nouveaux services en 2023 : tout en continuant à proposer un accompagnement stratégique et opérationnel aux collectivités et aux entreprises pour la rénovation énergétique de leur patrimoine immobilier, l'entreprise a lancé une offre de production d'électricité verte.

Un nouveau segment qui vise à accompagner les structures qui souhaitent réaliser une installation photovoltaïque en toiture de bâti, en ombrière de parking ou sur un terrain nu à toutes les étapes de leur projet : études préliminaires, dimensionnement, montage technique, juridique et financier, maîtrise d'ouvrage des travaux, exploitation et maintenance.



3 QUESTIONS À



CÉLINE GISLARD

DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT D'OPPIDEA EUROPOLIA

Pourquoi avoir lancé une offre de production photovoltaïque ?

Ce nouveau service contribue aux ambitions de la métropole en matière d'énergies renouvelables, qui exigent de massifier la production d'électricité d'origine solaire en valorisant les gisements locaux. Cela concerne le patrimoine bâti public de la Métropole et de ses satellites (Tisseo, Semeccel…), mais aussi des communes, les zones d'activités et le foncier des grandes entreprises, et bien-sûr nos opérations d'aménagement. Nous avons identifié un potentiel sur notre territoire qui représente une capacité de production de 72 MWc. Oppidea et Europolia ont la capacité et l'expertise pour accompagner la révélation de ce potentiel en pilotant des projets d'installation et en facilitant la levée des freins de toute nature.

Quels sont les projets en cours ?

Nous avions déjà assuré l'installation d'un parc de 3 hectares d'ombrières photovoltaïques sur le parking du METT lors de la construction de cet équipement, et une étude de faisabilité a été réalisée sur le parking silo de Saint-Martin-du Touch. Durant l'année 2023, nous avons signé de nouveaux contrats avec Toulouse Métropole pour aménager une centrale en ombrières sur le parking du Zénith.

Quels sont les moyens dédiés à cette diversification ?

Les moyens seront mobilisés progressivement, en fonction du développement de cette activité. D'ores et déjà, le groupe a procédé au recrutement d'un profil expérimenté en 2023. Malick Touré a rejoint notre équipe en tant que chef de projet photovoltaïque pour déployer rapidement notre plan d'installation.

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

AMÉNAGEMENT

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

CONSTRUCTION

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

CO-PROMOTION

31. « Les terrasses du Touch » avec Promomidi
32. « Fresh Touch » avec Eiffage Immob

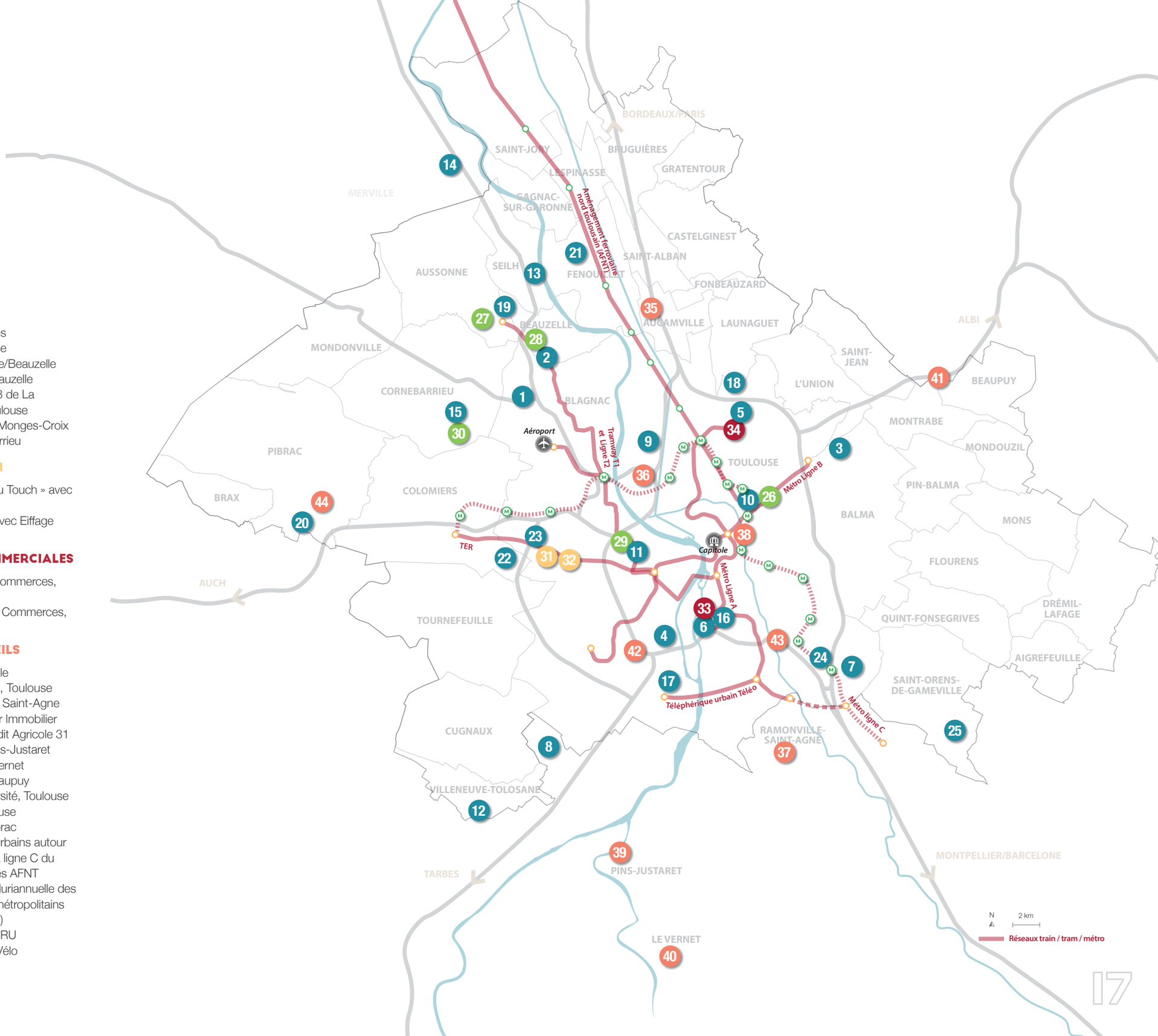
FONCIÈRES COMMERCIALES

33. SAS Empalot – Commerces, Toulouse
34. SAS Micoulaud – Commerces, Toulouse

ÉTUDES / CONSEILS

35. Gratian, Aucamville
36. Stade Toulousain, Toulouse
37. ASEI, Ramonville Saint-Agne
38. Schéma Directeur Immobilier Énergétique, Crédit Agricole 31
39. Cœur de ville, Pins-Justaret
40. Technopole, Le Vernet
41. Cœur de ville, Beaupuy
42. Dalle Mirail Université, Toulouse
43. Sauzelong, Toulouse
44. Cœur de ville, Pibrac

- Aménagements urbains autour des stations de la ligne C du métro et des gares AFNT
- Programmation pluriannuelle des investissements métropolitains 2021/2026 (PPIM)
- Quartiers du NPNRU
- Réseau Express Vélo



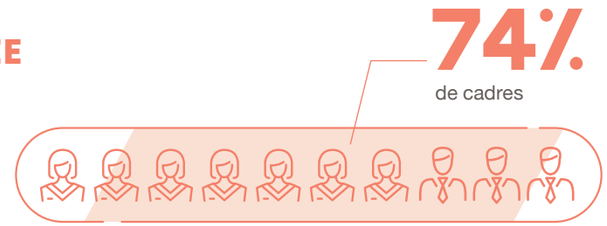
CHIFFRES-CLÉS

Données 2023 consolidées pour le groupe Oppidea Europolia.

UNE ÉQUIPE ENGAGÉE

81 collaborateurs au 31/12/2023

44 ans de moyenne d'âge



UNE PRODUCTION IMMOBILIÈRE SIGNIFICATIVE

500 permis de construire déposés (en nombre de logements) — DONT → **222** logements sociaux

2 000 logements livrés

24 800 M² SDP engagés de bureaux et activités

70 M€ HT de dépenses d'investissement



UN BILAN FINANCIER À L'ÉQUILIBRE

59 M€ HT de chiffre d'affaires cumulés

8 M€ HT de produit d'exploitation

122 K€ HT de résultat net

BILAN FINANCIER DÉTAILLÉ À DÉCOUVRIR DANS LE CAHIER CENTRAL



UN DÉVELOPPEMENT ÉCO-RESPONSABLE



1 317 arbres plantés en 2023

100% de nos collaborateurs formés à la Fresque du Climat et à l'Atelier 2Tonnes



6 opérations labellisées écoquartiers

100% de la production certifiée HQE

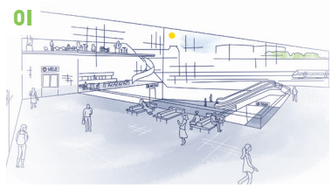
UNE CONTRIBUTION À L'EMPLOI LOCAL

25 opérations d'aménagement en cours

310 emplois directs générés

1 400 emplois indirects générés

























01. Halle des Mobilités
Le 18 janvier, la Région Occitanie lance le concours international d'architecture pour la réalisation de la Halle des Mobilités.

02. Empalot
Le 3 février, 23 élèves de l'école André Daste à Empalot sont sensibilisés à l'économie circulaire en visitant le chantier de déconstruction de l'ancien gymnase Daste.

03. Grand Matabiau quais d'Oc
Le 9 mars, le projet lauréat de l'avenue de Lyon est dévoilé par Jean-Luc Moudenc et Annette Laigneau (lire page 38).

04. Salons
En 2023, le groupe Oppidea Europolia participe à plusieurs salons et évènements professionnels : le salon de l'immobilier au MEETT du 10 au 12 mars, le MIPIM du 14 au 17 mars, le forum « Toulouse demain » du 6 au 8 octobre, le Forum des Projets Urbains le 8 novembre, le SIMI du 12 au 14 décembre.

05. Saint-Martin-du-Touch
Le 19 avril, Jean-Luc Moudenc et Jean-Jacques Bolzan, maire de quartier, inaugurent le parc Fleurance (lire page 22).

06. Faubourg Malepère
Le 13 mai, la première fête de quartier a réuni une cinquantaine d'habitants à la Maison Malepère.

07. Parc de l'Escalette
Le 3 juin, une trentaine de nouveaux habitants du Parc de l'Escalette participent à la première fête des voisins.

08. Toulouse Aerospace
Le 16 juin, Jean-Luc Moudenc, baptise le parc Jacques Maziol au cœur du Campus de l'innovation (lire page 23).

09. Saint-Martin-du-Touch
Le 12 juillet, Promomidi et Oppidea inaugurent « Les Terrasses du Touch », résidence de 80 logements réalisés en co-promotion et dessinée par Espagno Milani Architectes Associés (EMaa).

10. NeôMatabiau
Le 5 septembre, la SNCF inaugure la nouvelle gare Matabiau modernisée, plus grande, plus conviviale et accessible.

11. La Cartoucherie
Le 6 septembre, Carole Delga, Jean-Luc Moudenc, et Annabelle Viollet, directrice régionale de la Banque des Territoires, inaugurent les Halles de la Cartoucherie en présence de Pierre- André Durant, préfet de la région Occitanie et de la Haute-Garonne (lire page 38).



















12. Saint-Martin-du-Touch
Le 20 septembre, Jean-Luc Moudenc et Jean-Jacques Bolzan, maire de quartier, inaugurent le parc des Ramassiers. (lire page 22)

13. Partenariat Efficacity
Le 21 septembre, le groupe Oppidea Europolia signe un partenariat avec Efficacity – l'institut français de R&D dédié à la transition énergétique et écologique des territoires – pour développer le pilotage d'une trajectoire bas-carbone sur ses opérations d'aménagement.

14. Laubis
Le 22 septembre à Seilh, des fouilles archéologiques débutent afin d'étudier les vestiges d'une occupation rurale de l'époque romaine.

15. Monges
Le 29 septembre, Green City Immobilier inaugure les 91 logements de la résidence « Carré Flore » à Cornebarrieu. Un programme labellisé Bâtiment Durable Occitanie (BDO).

16. Mail Tolosan
Du 21 septembre au 27 octobre a lieu l'enquête publique du parc d'activités Mail Tolosan situé à Merville et aménagé par Oppidea pour la Communauté de communes des Hauts Tolosans.

17. Faubourg Malepère
Le 25 octobre, Bouygues Immobilier et le Groupe des Chalets inaugurent les 394 logements de la résidence « Variations », en présence de Jean-Luc Moudenc, et Emilion Esnault, maire de quartier.

18. Toulouse Aerospace
Le 7 novembre, réuni sous la présidence Dominique Faure, ministre déléguée chargée des Collectivités territoriales, le jury du prix TERRITORIA distingue Toulouse Métropole pour la qualité du partenariat tissé entre Oppidea et GA Smart Building pour la construction de son futur siège social.

19. Halle des Mobilités
Le 9 novembre, 60 citoyens volontaires analysent les 5 offres reçues dans le cadre du concours international d'architecture. Leurs avis ont alimenté le jury de la consultation qui s'est réuni le 27 novembre.

20. Pyramides d'argent
Le 14 novembre, l'édition 2023 du concours régional de la FPI Occitanie récompense notamment 5 programmes immobiliers neufs situés dans les nouveaux quartiers aménagés par Oppidea. Grand Prix Régional : le programme « Home Spirit » (Green City Immobilier & Sporting Promotion / Taillandier Architectes Associés), situé au cœur de l'écoquartier Toulouse Aerospace.

COMMENT LA NATURE S'ENRACINE DANS LES QUARTIERS

Dans la ville en transition, il n'y a plus de contradiction entre milieu urbain et milieu naturel. Bien au contraire, les quartiers laissent une place grandissante aux espaces végétalisés qui participent à la qualité de vie et font partie de la réponse du territoire à la crise environnementale.

La prise en compte des enjeux environnementaux dans la conception des quartiers est devenue, depuis plusieurs années déjà, une composante bien visible dans les opérations d'aménagement d'Oppidea et Europolia. Les espaces naturels et la végétation jouent en effet un rôle essentiel dans l'atténuation du changement climatique et participent à la qualité du cadre de vie. La présence de la nature en ville rend de multiples services environnementaux, de la protection des écosystèmes à la création d'îlots de fraîcheur, en passant par la gestion des eaux de pluie et l'amélioration de la qualité de l'air. Le contexte réglementaire demande d'ailleurs d'aller encore plus loin pour atteindre la cible du « zéro artificialisation nette » (ZAN) définie par la loi Climat et Résilience. C'est par exemple ce qui a conduit à repenser le projet d'aménagement du quartier de Paleficat - Rives de l'Hers (Toulouse), afin d'éviter l'artificialisation de 37 hectares d'espaces agricoles et forestiers. Cette trajectoire fait partie des grands objectifs de la stratégie pour le climat du groupe Oppidea Europolia et contribue pleinement au plan d'adaptation « Toulouse + Fraîche » de la collectivité.

TROIS NOUVEAUX PARCS EN 2023

De nouvelles réalisations ont concrétisé, sur le terrain, ces ambitions durant l'année 2023. C'est notamment le cas à Saint-Martin-du-Touch (Toulouse), où deux parcs ont été inaugurés sur chacun des pôles de centralité de l'opération. Sur le secteur Saint-Martin, un espace naturel de 1,5 hectare, le parc Fleurance, offre un lieu de respiration en cœur de quartier, équipé de mobilier, de tables de pique-nique et d'une grande aire de jeux en bois. La vaste prairie plantée de plus de 800 arbres enrichit la biodiversité et crée une continuité écologique avec les berges du Touch et le sous-bois de chênes situé en lisière.

Du côté des Ramassiers (Toulouse), ce sont près de 2 hectares de verdure qui traverseront le quartier sur toute sa longueur et relieront la halte TER à la future station de la ligne C du métro. Orné d'arbres fruitiers et agrémenté de chaises longues et de jeux, le parc qui dispose d'un grand bassin de rétention des eaux de pluies offre, lui aussi, un cadre propice à la détente et à la convivialité.

Également livré durant l'année et baptisé à l'occasion des 5 ans du B612, le parc Jacques Maziol couvre 2,5 hectares sur la pointe sud de l'écoquartier Toulouse Aerospace, au cœur du Campus d'innovation. En plus de son agrément pour les usagers et riverains, la pelouse plantée de 385 arbres joue un rôle environnemental essentiel à plusieurs niveaux, puisqu'elle permet le stockage et l'infiltration des eaux de pluie dans la nappe phréatique, crée un îlot de fraîcheur au cœur du Campus de l'Innovation, et favorise le développement d'une biodiversité animale et végétale. Cette réalisation exemplaire en matière de gestion des eaux pluviales est labellisée par l'État dans le cadre du programme « Ville de demain ».



L'aire de jeux du parc Fleurance à Saint-Martin-du-Touch.



Le parc Jacques Maziol, nouveau lieu de détente pour les usagers du Campus de l'innovation à Toulouse Aerospace.

DES PROJETS SUR TOUTES LES OPÉRATIONS

Le parc Jacques Maziol préfigure aussi la végétalisation plus globale du quartier Toulouse Aerospace qui démarre en 2024 avec la débitumisation d'une partie de l'ancienne piste de l'Aéropostale et la plantation de plus de 1600 arbres d'ici à 2026 (lire page 27). Outre ce projet, plusieurs aménagements paysagers d'envergure sont programmés pour les prochaines années sur les opérations d'Oppidea et Europolia, comme le parc des Berges du Touch à Saint-Martin-du-Touch, le square Niboul à Borderouge, les parcs de la Marcaissonne et de l'Hers au Faubourg Malepère, ou encore les deux espaces verts créés à Empalot au rond-point Daste et place Aline-Viadieu. À La Cartoucherie, c'est l'ensemble de la 3e phase de l'écoquartier qui se constituera autour d'un parc public de 1 hectare. Sur l'opération Balma-Gramont, une refonte du schéma directeur du secteur Thégra/Garrigue est à l'étude pour créer des continuités écologiques et végétales avec l'écoquartier Vidailhan (Balma). Autour du MEETT (Aussonne/Beauzelle), l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (Clément Blanchet Architecture) travaille à accentuer la trame verte des espaces publics du secteur Parvis.

La nature se développe également en ville à une plus petite échelle, par la multiplication de surfaces laissées en pleine terre et végétalisées sur les espaces publics et dans les cœurs d'îlots. À Grand Matabiau quais d'Oc, au cœur de Toulouse, plus de 200 arbres doivent ainsi être plantés sur l'avenue de Lyon.

TOULOUSE + FRAÎCHE

La végétalisation et la débitumisation des sols sont des axes majeurs du plan d'adaptation au réchauffement climatique « Toulouse + fraîche » lancé par la mairie de Toulouse en 2023. Pour accompagner ce mouvement, le groupe Oppidea Europolia a mis en place une dynamique de "revue de projet" qui associe les équipes « Toulouse + fraîche » et les équipes opérationnelles de l'aménageur, avec la volonté de mettre la question de l'adaptation au changement climatique — et plus particulièrement du confort d'été — au cœur de la conception des projets. En 2023, La Cartoucherie, Saint-Martin-du-Touch, Toulouse Aerospace, Grand Matabiau quais d'Oc et Paléficat - Rives de l'Hers ont fait l'objet de partage.

Ce travail a déjà permis d'introduire des évolutions de projet concrètes, comme la mise en place d'ombrières sur la place de la Charte des Libertés communales à La Cartoucherie et dans les parcs à Saint-Martin-du-Touch. À Toulouse Aerospace, les espaces plantés ont été augmentés pour accueillir 3 500 arbres à terme. D'autres actions, comme la végétalisation du boulevard Netwiller à Borderouge ou la mise en place d'une boucle tempérée pour la production d'énergie renouvelable sur Grand Matabiau quais d'Oc s'inscrivent également dans ce programme.

5 ENGAGEMENTS POUR LE CLIMAT

L'année 2023 a vu le début de la mise en œuvre d'une « charte pour le climat » approuvée par les Conseils d'administration d'Oppidea et d'Europolia en décembre. Cette charte, qui porte à la fois sur les enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique, propose des réponses claires et mesurables à l'urgence climatique dans toutes les opérations d'aménagement. Elle comporte 5 engagements, chacun associé à plusieurs objectifs et à un processus d'évaluation basé sur une dizaine d'indicateurs :

1
CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

auprès de la métropole toulousaine et de la région Occitanie.

2
ASSURER UN MANGEMENT ENVIRONNEMENTAL ET BAS-CARBONE

de notre organisation et des projets d'aménagement, de renouvellement et de construction.

3
RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

induites directement et indirectement par les opérations.

4
CONCEVOIR ET RÉALISER DES AMÉNAGEMENTS ADAPTÉS

aux évolutions climatiques.

5
RÉPONDRE AUX ENJEUX SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES

induits par l'aménagement et les changements climatiques.

POUR EN SAVOIR PLUS

Téléchargez le livret

ZOOM

INVENTAIRE DE BIODIVERSITÉ

La préservation de la biodiversité passe aussi par un mode d'entretien écologique des espaces naturels, qui limite les interventions et respecte les cycles des écosystèmes. C'est cette approche qui est privilégiée à Monges - Croix du Sud (Cornebarrieu). Le quartier a fait l'objet, en 2022-2023, d'une étude environnementale réalisée par le cabinet TerrOïko, qui a montré la richesse et la diversité de la faune et de la flore. Au Parc de l'Escalette (Pibrac), ce sont les habitats des espèces protégées qui sont préservés et renforcés. Ainsi, la fleur Rose de France (rosa gallica) dispose d'une zone réservée. Des hibernaculums, réalisés en partie en matériaux de réemploi, y sont également installés pour servir d'abri aux lézards des murailles, lézards à deux raies et autres couleuvres vertes et jaunes.



LE REGARD D'ALAIN TOPPAN

MAIRE DE CORNEBARRIEU

« Le quartier de Monges – Croix du Sud à Cornebarrieu est tout entier construit autour du principe de la nature en ville et de la cité-jardin. Le parc central de 12 hectares structure l'ensemble du quartier dont l'aménagement a veillé à conserver le paysage champêtre d'une ville à la campagne. Les modes de gestion de ces espaces naturels privilégient par ailleurs une approche écologique qui laisse la végétation s'épanouir spontanément.

Les projets immobiliers respectent parfaitement ce parti-pris paysager et participent à l'atteinte d'objectifs élevés en matière de construction bas carbone. Plus de 20 ans après son démarrage, ce projet précurseur dont on a pu quantifier la plus-value environnementale, en particulier sur la préservation de la nature, reste emblématique de l'engagement de la métropole pour un développement urbain respectueux de la biodiversité et économe en ressources.

C'est un enjeu essentiel pour lutter contre les effets du changement climatique et contribuer à la qualité de vie. »

Le pôle culturel de l'Aria au cœur du quartier Monges-Croix du Sud à Cornebarrieu. Philippe Madec Architecte.

LA VÉGÉTALISATION, LEVIER D'INNOVATION

Le développement des espaces naturels en ville s'accompagne d'une recherche de sobriété et de la mise en place de modes de fertilisation innovants afin de limiter les consommations d'eau et d'intrants.

TESTER LE BIOCHAR

L'utilisation de biochar pourrait améliorer la qualité des sols tout en contribuant à la stratégie bas carbone d'Oppidea et Europolia. Obtenu par pyrolyse de résidus végétaux, ce matériau séquestre en effet le carbone issu de la biomasse et favorise la croissance des végétaux par rétention de l'eau et des nutriments dans le sol. En partenariat avec l'Institut Polytechnique UniLaSalle, une expérimentation est en cours depuis 2023 à Toulouse Aerospace à partir de biochar produit dans le Lauragais, afin d'évaluer l'efficacité et le coût de cette technique dans le cadre de la végétalisation de la Piste des Géants.



À Toulouse Aerospace, la création du parc de la Piste des Géants permet de reconstituer un sol riche, capable d'accueillir une diversité végétale et de retenir l'eau.



OPTIMISER LA RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES

Enfin, il ne s'agit plus d'expérimenter mais de mettre en place une technique éprouvée. Le réaménagement et la végétalisation du boulevard Netwiller, à Borderouge (Toulouse), doit donner lieu au creusement de tranchées de Stockholm. Ce système innovant consiste à planter les arbres au-dessus de fosses comblées par un mélange de pierres concassées et de terre. Cette installation favorise le stockage et l'infiltration dans le sol des eaux pluviales et maintient naturellement les racines dans un environnement humide.

À Borderouge (Toulouse), les nouvelles plantations du boulevard Netwiller réamenagé bénéficieront d'une technique innovante de gestion des eaux de pluie : la tranchée de Stockholm.

3 QUESTIONS À



CHARLOTTE KENDE

RESPONSABLE D'OPÉRATION CHEZ OPPIDEA EUROPOLIA

CAMILLE DANDELOT

PAYSAGISTE À L'AGENCE OLM

L'écoquartier Toulouse Aerospace s'organise autour de la piste aéronautique qui a vu s'envoler les pionniers de l'Aéropostale au début du XXe siècle. En lien avec les services de Toulouse Métropole et toutes les parties prenantes, les équipes d'Oppidea et de l'agence OLM ont imaginé un parc de 4,5 hectares qui prendra place sur les 1,2 km de piste non classée aux Monuments historiques.

Quelles sont les grandes lignes du projet de la Piste des Géants ?

Débitumisé, le sol de la piste sera refertilisé et planté de plus de 1 600 arbres. Cet espace offrira un îlot de fraîcheur au quartier, permettant de diminuer jusqu'à 5°C la chaleur ressentie à l'ombre. Le projet valorise également l'économie circulaire avec, par exemple, 100% de terre utilisée pour les plantations issue du site et 100% de mobilier d'assise issu du réemploi. La piste, qui pourra accueillir les déambulations du Minotaure, sera un lieu de promenade à pied et à vélo, un lieu de vie accessible à toutes et tous avec ses multiples aires de jeux, de repos et de loisirs.

Comment travaillez-vous ce terrain très appauvri ?

Dans un temps très court, et sans apports extérieurs de terre végétale pour limiter le transport, il faut en effet que le sol retrouve sa fertilité après avoir été recouvert d'asphalte durant près d'un siècle. Pour y parvenir, nous mettons en œuvre un programme basé sur des apports de matières organiques fraîches et sur la biodynamisation, c'est-à-dire des micro-organismes locaux, prélevés, incubés et réintroduits dans la terre pour l'enrichir. En collaboration avec l'Institut Polytechnique UniLaSalle, nous allons également expérimenter le biochar, un charbon pyrolisé d'origine végétale qui participe à réactiver la vie dans le sol, capter l'eau et le carbone.

Quelles sont les échéances de réalisation ?

Les travaux commencent en mai 2024 et les premières plantations doivent intervenir à l'hiver 2024/2025. Le nord et le centre du parc devraient être livrés mi-2025. L'ouverture complète au public est prévue au printemps 2026.

UNE ÉCO-CONSTRUCTION PENSÉE COLLECTIVEMENT EN AMONT

La réponse aux enjeux environnementaux dans le secteur de l'urbanisation et de la construction s'organise de manière transdisciplinaire et fait appel à des méthodes innovantes, de la modélisation numérique des quartiers et des bâtiments et la construction hors-site, en passant – entre autres – par l'utilisation de matériaux bas-carbone et la prise en compte de l'existant.

L'engagement du groupe Oppidea Europolia pour la ville bas-carbone et la préservation de la biodiversité a une traduction concrète dans le choix d'opérateurs immobiliers privilégiant des approches constructives innovantes, qui associent économies de ressources, qualité environnementale et confort d'usage dans leurs opérations. Illustration de cet effort collectif, l'année 2023 a vu la livraison de la première opération certifiée Effinature sur la Région Occitanie, la résidence « Castel Mew » construite dans l'écoquartier Laubis à Seilh (lire page 31).

MATÉRIAUX BIOSOURCÉS INNOVANTS

Plusieurs lots attribués en 2023 se distinguent par des innovations de matériaux. C'est le cas par exemple du lot S25 à Saint-Martin-du-Touch (lire page 31), qui expérimentera le béton à base de ciment d'argile. Fabriqué localement avec le même procédé industriel que le béton traditionnel, il réalise les mêmes performances, mais son ciment à base de terre réduit de 50% la consommation d'eau. Sur l'avenue de Lyon, l'utilisation de la brique de terre cuite de réemploi mettra en œuvre des processus de récupération, de tri et de stockage, et de contrôles techniques, qui représentent une véritable avancée en matière d'économie circulaire et de maîtrise des ressources.

BIM ET CONSTRUCTION HORS-SITE

L'innovation constructive commence très en amont par une réflexion pluridisciplinaire sur l'éco-conception qui associe toutes les compétences : architectes, bureaux d'études techniques, paysagistes, assistants à maîtrise d'ouvrage, économistes, promoteurs, industriels et fabricants. La simulation 3D offerte par le BIM (Building Information Modeling) permet par exemple de modéliser les projets à l'étude, pour définir les solutions les plus adaptées avec un niveau de précision ajusté sur chaque élément du bâtiment. Cela oriente notamment des choix mixtes de composants biosourcés, pour utiliser le bon matériau au bon endroit, en fonction des performances visées et des problématiques spécifiques à chaque projet. La brique de terre crue, par exemple, performante d'un point de vue environnemental et de confort, convient aux murs intérieurs ; sur les extérieurs, les pierres de taille sont plus adaptées au socle du bâti, les ossatures bois aux étages élevés. L'innovation constructive passe également par de nouvelles techniques de préfabrication ou d'assemblage hors site qui facilitent la mise en place de procédés et de filières responsables, réduisent les nuisances et les consommations sur le chantier et améliorent les conditions de travail des compagnons du bâtiment, la qualité et les délais de réalisation.



Au cœur de Grand Matabiau quais d'Oc et face à la nouvelle place jardinée des magasins généraux, l'immeuble 1Pulsion est fabriqué hors-site (promoteur : Espaces Ferroviaires, architecte : Leclercq Associés, constructeur : GA Smart Building).

3 QUESTIONS À



SÉBASTIEN MATTY

PRÉSIDENT DE GA SMART BUILDING

L'entreprise toulousaine GA Smart Buidling est pionnière de la construction hors-site en France. Quel est l'intérêt de ce procédé constructif ?

Le « hors-site » consiste à industrialiser la fabrication en usine des éléments de structure, de façades et de confort d'un bâtiment, avant de les assembler sur le chantier. C'est bénéfique à tous les niveaux : la sécurité et les conditions de travail pour les compagnons sont améliorées, la durée des chantiers est considérablement réduite par rapport à une construction classique, la qualité de finition est assurée et les coûts sont maitrisés. Sur le plan environnemental, cette approche hors-site réduit significativement l'impact carbone des chantiers, qui génèrent 30% de moins d'émissions de gaz à effet de serre que des chantiers classiques grâce à la diminution drastique des flux. Elle permet en outre de réduire les ressources utilisées et favorise le réemploi des matériaux et la valorisation des déchets.

Pouvez-vous présenter le bâtiment Niwa, que vous venez de réaliser à Toulouse Aerospace ?

Il s'agit du nouveau siège social de notre groupe, dessiné par le duo d'architectes Studio Montazami et Tezuka Architects, et construit en 18 mois face à la Piste des Géants de Toulouse Aerospace. Il accueille depuis début 2024 nos équipes et un écosystème de 200 co-workeurs, avec de nombreux services associés dans un environnement très végétalisé. Nous l'avons imaginé comme le bâtiment manifeste d'un immobilier décarboné et de la construction hors-site. Tout notre savoir-faire et de nombreuses innovations sont concentrées dans ce projet. Par exemple, nous avons utilisé autant que possible des matériaux biosourcés et de réemploi, et l'immeuble fonctionne avec des sources énergétiques sobres comme la géothermie.

Sur quelles autres opérations d'Oppidea et Europolia intervenez-vous ?

Dans le cadre du projet Grand Matabiau quais d'Oc nous avons démarré, à l'été 2023, la construction de l'immeuble de bureaux 1Pulsion pour le compte du Groupe SNCF. Sur ce bâtiment de 13 000 m² situé en cœur de ville, la construction hors-site aura notamment permis de réduire les nuisances de chantier pour les riverains et de participer à la décongestion du centre-ville. Nous faisons également partie du groupement lauréat de la 3e phase de La Cartoucherie, qui prévoit la construction de plus de 500 logements face à un nouveau parc d'1 hectare. En France ce sera le premier projet de cette ampleur construit hors-site.

INNOVATIONS CONSTRUCTIVES : DES PROGRAMMES EXEMPLAIRES

Attribués ou livrés en 2023, ces programmes immobiliers témoignent de l'ambition environnementale d'Oppidea Europolia et de la mobilisation des opérateurs pour apporter des réponses innovantes.













1 Saint-Martin-du-Touch – Ilot S25

Demathieu Bard Immobilier - CDC Habitat
Architectes : Pierre-Luc Morel - Eric Poucheret
Paysagiste : Jérôme Classe ATP

Composé de 3 immeubles, ce programme de 80 logements propose un aménagement paysager ambitieux préservant 45% de pleine terre, rendu possible par le report du stationnement dans le parking silo situé à proximité. L'innovation environnementale réside notamment dans la réalisation de la structure et des façades en béton à base de ciment d'argile, objet d'un partenariat avec l'entreprise Materrup. Le projet recourt également au bois, notamment pour la façade en fond des loggias, les menuiseries et la charpente, en privilégiant des matériaux géosourcés et issus du réemploi. Les isolants sont également à 100% biosourcés.

2 Saint-Martin-du-Touch – Ilot S20ab

Saint-Agne Immobilier - Promologis
Yann Chereau Architectes / Paysagiste : APUC

Cet ensemble de 55 logements mixtes tous traversants s'inscrit dans une approche bas carbone intégrant des matériaux biosourcés, en particulier pour la façade à ossature bois, et la gestion de l'énergie par pompe à chaleur. Le socle est construit en béton bas-carbone, à l'empreinte environnementale réduite par rapport au béton traditionnel, du fait des procédés d'extraction des composants utilisés et de la maîtrise de la consommation d'eau. En évitant les constructions en sous-sol, le choix d'un stationnement mutualisé en parking silo permet de conserver 53% de la parcelle en pleine terre.

3 Monges – Croix-du-Sud – Ilot J3

SOPIC - Patrimoine SA Languedocienne
V2S Architectes - Paysagiste : APUC

Les 40 logements de ce programme se répartissent entre des maisons individuelles et des petits collectifs dans un environnement naturel préservé et amplifié par le plan d'urbanisme du quartier (parc planté de 12 hectares). Les socles et murs de soutènement seront réalisés dans une technique historique remise à jour : l'utilisation de pierres de taille extraites dans le Lot avec un procédé de préfabrication. La performance énergétique des bâtiments s'appuiera, pour partie, sur la géothermie. La conception bioclimatique et la ventilation naturelle des logements permettront le confort d'été.

4 Grand Matabiau quais d'Oc – Avenue de Lyon

Bouygues Immobilier - Vinci Immobilier
Hardel Le Bihan Architectes

Ce programme immobilier d'envergure représente près de 20 000 m² de surfaces de plancher sur 5 îlots. Il se caractérise par la richesse de sa programmation, avec 200 logements, 2 000 m² de commerces et services dont un restaurant solidaire et un pôle d'innovation sociale. La proposition de construction allie recherche de la qualité d'usage et performance environnementale, en privilégiant des logements traversants ou à double exposition. Les choix de conception, par la hauteur des bâtiments et la limitation des places de stationnement dans un quartier très bien desservi par les mobilités, limitent l'empreinte du projet sur le sol et le sous-sol. L'utilisation de matériaux biosourcés pour les façades à ossature bois (en attique) et de réemploi avec les briques de terre cuite est un autre point fort du projet.

5 Écoquartier Laubis – Castel Mew

Novilis Promotion / Benoît Laroche architecte
Paysagiste : Julie Poirel

Livrée fin 2023, cette résidence de 30 logements collectifs et individuels est la première certifiée Effinature pour la biodiversité sur le territoire de la métropole. Sa haute performance environnementale résulte d'un choix de matériaux biosourcés, en particulier la brique de terre crue pour les murs intérieurs et le bois pour les charpentes et les parties de façades à ossature bois. Le programme comporte aussi un ambitieux volet énergétique grâce à la très bonne isolation des bâtiments, à la géothermie associée à des planchers chauffants et rafraîchissants et à la production d'électricité d'origine photovoltaïque en toiture.

6 Faubourg Malepère – 252 Faubourg

Urbis / Architecte : Dietrich Untertrifaller

Cette résidence de 121 logements à destination des jeunes actifs inaugurée en 2023 a remporté la Pyramide d'argent en 2022 décernée par la FPI Occitanie dans la catégorie « bâtiment bas carbone ». Ce programme a poussé très loin la préfabrication hors site, en particulier pour réaliser en usine les modules de façade à ossature bois et les cabines de salle de bains. À noter également, l'accent mis sur les énergies renouvelables avec le raccordement au réseau de chaleur urbain qui assure le chauffage et la production d'eau chaude.

URBANISME TRANSITOIRE, LA VIE DE QUARTIER EN AVANT-PREMIÈRE

Sans attendre l'achèvement des opérations d'aménagement qui s'inscrivent dans le temps long, l'urbanisme transitoire favorise une dynamique de quartier dès les phases de travaux. Habitants et riverains sont invités à profiter d'installations et d'aménagements temporaires… lieux propices à la convivialité, à l'échange et qui facilitent la projection dans leur futur cadre de vie.

PLACE COMMUNE, LIEU DE VIE INCLUSIF ET SOLIDAIRE

Inaugurée en juin 2023, à deux pas de l'avenue de Lyon au cœur de Toulouse, Place commune préfigure les usages du quartier et le futur pôle d'innovation sociale.

Les installations, proposées sur une friche de 840 m² par un collectif d'acteurs associatifs locaux, réunissent un restaurant solidaire, un jardin de pleine terre et un grand espace central accueillant des animations socio-culturelles.

Ce nouvel espace commun ouvert à tous donne à voir dès aujourd'hui les ambitions du projet Grand Matabiau quais d'Oc en matière d'inclusion et de mixité sociale.

LA MAISON MALEPÈRE, TIERS-LIEU FESTIF, SOCIAL ET CULTUREL

En attendant de laisser la place à un futur programme de logements, les animations de la Maison Malepère rythment la vie du Faubourg Malepère depuis 3 saisons. Porté par des partenaires locaux réunis autour de l'agence Intercalaire, le projet s'est étendu en 2023 aux locaux de l'ancienne boulangerie du quartier.

Ce lieu hybride propose des moments festifs et des concerts autour de la guinguette estivale, des espaces de coworking, des activités artistiques et associatives ouvertes à tous les publics, mais également des chantiers participatifs et solidaires.

QUALITÉ DE VIE ET NOUVELLES CENTRALITÉS

Qu'il s'agisse de construire un nouveau quartier ou de transformer un espace urbain existant, les opérations d'Oppidea Europolia visent en priorité à réaliser des lieux de vie animés et accessibles pour leurs habitants et usagers.

Tous les projets d'aménagement mettent l'accent sur la proximité et la mixité d'usages, afin de créer une nouvelle centralité à l'échelle du quartier où les habitants trouvent les réponses à leurs besoins et attentes du quotidien. Certains quartiers ont vocation à rayonner plus largement et à devenir de véritables pôles d'attractivité à l'échelle de la métropole. Mais quelle que soit la commune, la finalité visée et la dimension de l'opération, Oppidea et Europolia insufflent la même énergie pour réunir les ingrédients d'une vie de quartier agréable et dynamique.

DES INTENTIONS AUX RÉALISATIONS

Cette ambition se traduit par la prise en compte d'éléments incontournables, intégrés par principe dans tous les projets, adaptés au contexte et aux besoins spécifiques de chaque site : espaces publics de qualité largement végétalisés, bonne accessibilité par différents modes de transport, organisation des déplacements à l'intérieur du quartier favorisant les alternatives à la voiture.

La programmation joue bien-sûr un rôle central pour faire vivre les intentions du projet urbain sur le terrain. Celle-ci contribue à la mixité sociale en proposant différentes typologies de logements accessibles à tous les publics et adaptés aux nouveaux modes de vie. Elle organise également la présence de commerces diversifiés, de services de proximité, d'équipements publics et d'activités qui apportent toutes les commodités et créent du lien social, favorisant l'attractivité et la convivialité recherchées. Au besoin, par exemple à Empalot ou à Borderouge (Toulouse), Oppidea s'engage directement au travers de foncières commerciales ou confie à un investisseur unique la gestion de l'offre commerciale et de services de proximité du quartier afin d'en assurer la cohérence et la pérennité avec les attentes de la collectivité.

LA CARTOUCHERIE, UNE INTENSITÉ QUI RAYONNE AU-DELÀ DU QUARTIER

À La Cartoucherie, c'est un pôle de centralité majeur de l'ouest toulousain qui émerge peu à peu. L'opération de renouvellement urbain sur les 33 hectares d'une ancienne fabrique de munition concilie intensité urbaine et développement durable. Parfaitement connecté au centre de Toulouse et à l'ensemble de la métropole par le réseau de transports publics (tramway, bus Linéo, métro à proximité), proche du périphérique, le quartier contribue significativement à l'effort de production de logements de Toulouse Métropole (près de 4 000 logements dont au moins 50% d'habitat aidé), accueille de nombreuses entreprises dont plusieurs sièges de groupes régionaux, ainsi que des établissements d'enseignement supérieur et des services publics.

Le projet est entré dans une nouvelle dimension depuis 2022 avec la finalisation de la place de la Charte des Libertés communales, son parvis central qui regroupe une offre complète de commerces et services de proximité (alimentation, pharmacie, restaurants, opticien, salle de sport, hôtel), et surtout avec l'ouverture du tiers-lieu des Halles en septembre 2023 qui lui a donné un rayonnement métropolitain (lire pages suivantes).

Autour de ce cœur de quartier vibrant et très fréquenté, toute une vie culturelle et sociale s'épanouit désormais, entre halle gourmande, équipements sportifs, librairie et espaces de coworking. L'ouverture prochaine du cinéma et de la salle de spectacle viendra renforcer l'attractivité du quartier, en attendant la réalisation de la 3e phase organisée autour d'un parc public de 1 hectare.



À La Cartoucherie, un marché se tient tous les mercredis matins sur la très animée place de la Charte des Libertés communales. En fond : résidence Hype Park (Nexity / Architectes Singuliers)

ZOOM SUR LES HALLES DE LA CARTOUCHERIE







Équipement majeur de l'écoquartier, les Halles de la Cartourcherie ont ouvert leurs portes en septembre 2023, suscitant d'emblée l'engouement du public. Le tiers lieu hybride de 15 000 m², situé sur la place de la Charte des Libertés communales, est géré par le collectif Cosmopolis. Il regroupe une place de marché avec restaurants, bars et commerces, plusieurs installations sportives dont un mur d'escalade et une salle de danse, une librairie, des espaces de réunion et de coworking et une conciergerie. L'ensemble sera complété en 2024 par une salle de spectacle dans un nouveau bâtiment à l'architecture innovante, « La Cabane », et par un cinéma de 4 salles qui prendra place dans la petite halle réhabilitée.

3 QUESTIONS À



OLIVIER LANDRY

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE COSMOPOLIS

Comment les Halles s'inscrivent-elles dans le projet de La Cartoucherie ?

Implanté au cœur de l'écoquartier dans un ancien site industriel magnifiquement restauré, le tiers-lieu des Halles est devenu l'emblème de La Cartoucherie et un pôle de vie et d'attraction majeur à Toulouse. La richesse de sa programmation autour de la gastronomie, de la culture, du sport, mais aussi des nouveaux modes de vie et de travail, en fait un lieu unique, dont la dynamique se répercute sur les commerces installés autour de la place de la Charte des Libertés Communales. Les Halles souscrivent totalement aux ambitions du quartier en matière de transition environnementale, d'innovation sociale et de mixité.

Quel a été l'accueil du public lors de l'ouverture ?

Les Halles ont démarré très fort début septembre 2023, avec un week-end d'inauguration qui a attiré quasiment 100 000 personnes en 3 jours ! Sur les 4 premiers mois d'exploitation, un million de visiteurs sont passés chez nous. Ce résultat est le fruit d'une démarche collective, grâce aux efforts des coopératives impliquées dans le projet et à toutes celles et ceux qui font vivre le lieu au quotidien.

Comment ce lieu central va-t-il continuer à se développer ?

Le succès des Halles montre qu'il y avait une véritable attente autour de ce projet, à laquelle nous voulons continuer à répondre par de nombreuses manifestations et animations tout au long de l'année. Nous attendons avec impatience l'ouverture, en septembre 2024, de « La Cabane », nouvelle salle de spectacle de 450 places assises et 750 en assis/debout qui proposera une programmation éclectique pour tous les publics.





GRAND MATABIAU QUAIS D'OC, LA RÉVOLUTION DES TRANSPORTS

À Grand Matabiau quais d'Oc, le renouvellement urbain accompagne le développement des mobilités et la transformation de la gare Matabiau dans l'optique de l'arrivée de la ligne C du métro et de la ligne à grande vitesse (LGV) au cœur de Toulouse. Dans ce quartier, qui verra la construction d'une nouvelle Halle des transports à l'horizon 2026 (lire pages 43 et 49), l'ambition est de créer un nouveau pôle de centralité qui prolongera le centre de Toulouse, intégrant 3 000 logements, des équipements publics, des commerces et services de proximité et 200 000 m² de bureaux, tout en créant 4 hectares de parcs et jardins.

En 2023, le projet a vu plusieurs réalisations prendre forme. Le nouveau visage de l'avenue de Lyon a notamment été dévoilé en mars. Sur cet axe qui fait le trait d'union entre le centre-ville et les faubourgs, plus de place sera donné à la nature, aux piétons et aux cycles. Le groupement Bouygues Immobilier - VINCI Immobilier y réalisera un programme mixte de près de 20 500 m² répartis sur 5 ilots et dessiné par plusieurs architectes organisés autour de l'agence Hardel Le Bihan (lire page 31). Un lieu d'urbanisme transitoire et plusieurs installations temporaires préfigurent depuis l'été la future vie de quartier et les activités du pôle d'innovation sociale (voir pages 32-33).

En juin 2023 sur le secteur du Raisin, c'est la construction hors-site de l'immeuble de bureaux « 1pulsion » d'Espaces Ferroviaires (Groupe SNCF) qui a démarré, pour une livraison fin 2024.

Sur le volet mobilité du projet, notons l'inauguration début septembre de la gare Matabiau restructurée et modernisée, quelques jours avant le coup d'envoi de la Coupe du monde de rugby.

LE REGARD DE SOUHAYLA MARTY

MAIRE DU QUARTIER 4.1 DE TOULOUSE



« La transformation de l'avenue de Lyon menée dans le cadre du projet Grand Matabiau quais d'Oc favorise le lien entre le quartier Lapujade Bonnefoy et le centre-ville historique de Toulouse. L'élargissement de l'avenue et la végétalisation qui prolonge l'ambiance du canal du Midi doivent bénéficier aux piétons et aux cycles. La programmation met l'accent sur la qualité de vie, les commerces et services de proximité, la mixité et les solidarités. Le projet immobilier qui a été choisi préserve l'identité du quartier et dispose de qualités architecturales et environnementales exemplaires.

Sans attendre l'achèvement des travaux, habitants et riverains ont déjà un avant-goût du futur de l'avenue de Lyon grâce aux aménagements transitoires. Les familles et les partenaires du Pôle d'innovation sociale se sont bien appropriés « Place commune », espace animé par un restaurant solidaire et une programmation socioculturelle pour tous. »

DES QUARTIERS AU TEMPO DE LA VILLE DU QUART D'HEURE

Le Faubourg Malepère (Toulouse) s'inscrit dans une échelle de projet différente, celle d'un quartier de transition entre ville et campagne, fortement marqué par l'empreinte naturelle de ses deux grands parcs reliés par une allée le traversant de part en part. Pour autant, son ambition est celle de « la ville du quart d'heure » offrant à ses habitants un quotidien pratique et la proximité de toutes les commodités essentielles. La programmation met l'accent sur les équipements publics, en particulier deux groupes scolaires et un collège, une médiathèque, un pôle de santé et plusieurs installations sportives (gymnase et city stade). Futur cœur de quartier, la place Nina Simone accueillera de multiples commerces et services, ainsi qu'un marché de plein vent, dans une ambiance de place de village animée.

Dans le même esprit, l'aménagement du parvis de la Halte SNCF, qui constituera le centre névralgique du quartier Saint-Martin-du-Touch (Toulouse), a commencé en 2023. Autour du vaste espace piétonnier prendront place plusieurs commerces de proximité agrémentés de larges terrasses, un équipement public mutualisé et une maison de santé pluridisciplinaire. Ces nouvelles réalisations, à proximité immédiate d'un axe de transport public structurant, viendront compléter les équipements déjà livrés ou en cours de finalisation, comme le groupe scolaire Fleurance et la crèche.



À Saint-Martin-du-Touch, le parvis de la halte TER sera organisé autour d'un vaste espace piétonnier agrémenté de commerces, équipements et services.



Au cœur du Faubourg Malepère, la place Nina Simone accueillera, à partir de mi-2025, de multiples commerces et services.

UNE APPROCHE VOLONTARISTE DES MOBILITÉS

L'objectif de diminuer l'usage de la voiture individuelle et de mieux partager les espaces au bénéfice de l'environnement et de la qualité de vie génère de multiples innovations dans la gestion des mobilités.

Pour réduire la circulation automobile, Toulouse Métropole investit sur des projets d'infrastructures de transport qui ont des impacts majeurs sur l'aménagement urbain. C'est le cas en particulier de la Ligne C du métro, dont la construction a débuté au printemps 2023 pour une mise en service à l'horizon 2028. Europolia participe au projet en réalisant, pour le compte de Toulouse Métropole, les études urbaines qui analysent le potentiel de développement des quartiers situés autour des 14 nouvelles stations. Europolia accompagne également la métropole dans la réalisation du Réseau Express vélo (REV) qui vise à créer 290 km de pistes cyclables structurantes sur tout le territoire, offrant une réelle alternative à l'usage de la voiture.



À La Cartoucherie, les espaces publics sont apaisés, réservés en priorité aux piétons et aux cycles.

RÉPONDRE À L'AUGMENTATION CONTINUE DES USAGERS DES TRANSPORTS EN COMMUN

L'écoquartier Grand Matabiau quais d'Oc est emblématique de cette prise en compte innovante des enjeux de mobilités au cœur du projet urbain. Sous maîtrise d'ouvrage déléguée d'Europolia et de l'ARAC, la Région Occitanie y réalise une ambitieuse Halle des mobilités, implantée sur le secteur Marengo et vers laquelle convergeront tous les déplacements du quotidien, simplifiant la connexion entre les différents modes de transport autour de la gare Matabiau : train (dont la ligne à grande vitesse Bordeaux / Toulouse prévue pour 2032), métro (lignes A et C), bus et vélostation de 1 000 places.
Tout au long de l'année 2023 s'est déroulée la procédure de désignation du projet architectural de cet équipement qui permettra de répondre à l'accueil de 150 000 voyageurs par jour à horizon 2030.

DES SOLUTIONS DE STATIONNEMENT MUTUALISÉES

La recherche de solutions innovantes concerne enfin le stationnement. À La Cartoucherie, le choix a été fait d'interdire le stationnement sur la voie publique, à l'exception des « dépose-minute », et de mettre à disposition des parkings silos publics mutualisés : 3 fonctionnent déjà, un 4e prendra place sur la 3e phase du quartier. À Saint-Martin-du-Touch, plusieurs programmes immobiliers ne disposeront pas de parking souterrain afin de préserver les sols. Pour proposer une alternative à leurs futurs résidents, la programmation d'un îlot voisin a été modifiée, offrant un parking silo privé mutualisé et une résidence de 52 logements à la place d'un immeuble de bureaux. Des réflexions similaires sont en cours sur Toulouse Aerospace où la réalisation de 3 parkings silos permettra de limiter l'emprise au sol et l'empreinte du stationnement. Ces équipements présentent aussi l'avantage de pouvoir déployer des services liés à la mobilité, comme des bornes électriques de recharge ou le gonflage des pneus.



Au cœur du pôle d'échanges multimodal de Matabiau, la Halle des mobilités, dessinée par Bjarke Ingels Group et A+Architecture, facilitera la connexion entre tous les modes de transports.

LE DIALOGUE AU CŒUR DES NOUVEAUX PROCESSUS DE COMMERCIALISATION

Pour répondre aux difficultés du secteur de la promotion immobilière et susciter l'adhésion de toutes les parties prenantes, Oppidea et Europolia s'appuient plus que jamais sur la co-construction et la concertation autour des programmes à venir.

Sur une opération d'aménagement, l'attribution des fonciers à construire intervient classiquement au terme d'une procédure de consultation par lots. Celle-ci associe à chaque programme immobilier un certain nombre d'exigences à respecter, formulées dans un cahier des charges, auxquelles les opérateurs candidats doivent répondre. Mais Oppidea et Europolia déploient de nouvelles approches pour commercialiser autrement, fondées sur le dialogue avec les promoteurs candidats et la concertation avec l'ensemble des parties prenantes.



Le 30 mai 2023, plus d'une cinquantaine d'habitants et riverains de Grand Matabiau quais d'Oc ont assisté à la présentation du projet lauréat de l'avenue de Lyon.



Le cœur d'îlot du projet de l'avenue de Lyon (Hardel Le Bihan Architectes pour Bouygues Immobilier / Vinci Immobilier), largement végétalisé, diffuse l'ambiance du canal du Midi.

UN « DIALOGUE COMPÉTITIF » FRUCTUEUX

Cette méthode collaborative a notamment guidé la conception du programme mixte réparti sur 5 îlots qui métamorphosera l'avenue de Lyon, au cœur de Grand Matabiau quais d'Oc, et à choisir parmi 4 équipes finalistes invitées à travailler sur la globalité de l'opération. Le « dialogue compétitif » entre Europolia et les équipes candidates, associant habitants, usagers, associations et acteurs économiques, s'est conclu en mars 2023 par la désignation du lauréat, le groupement constitué par les promoteurs Bouygues Immobilier et Vinci Immobilier (lire page 31).

Ce type de procédure présente l'intérêt d'instaurer un échange permanent dans lequel les candidats ont plus de liberté pour faire des propositions innovantes répondant aux ambitions de départ d'un projet bas-carbone, attentif aux usages et inclusif, tout en garantissant sa cohérence d'ensemble et sa diversité architecturale. Elle leur laisse aussi la possibilité de faire évoluer leur proposition au fur et à mesure du déroulement de la consultation.

L'autre particularité de cette approche est de mobiliser la participation citoyenne aux étapes clés du projet. Un panel citoyen composé de riverains et usagers de l'avenue de Lyon a ainsi été constitué au départ pour formuler ses préconisations et ses attentes, issues de son expérience de terrain, aux équipes candidates. Ce même panel s'est ensuite prononcé, en février 2023, sur les offres finalisées, au travers d'une analyse argumentée transmise au jury de sélection du projet lauréat. Dans le même quartier de Grand Matabiau quais d'Oc, les projets de l'ilot Sernam 1 sous maîtrise d'ouvrage d'Espaces Ferroviaires (Groupe SNCF) ont fait l'objet d'une analyse par un panel d'habitants. Il en a été de même pour les 5 projets architecturaux de la consultation lancée par la Région Occitanie pour la Halle des mobilités.

LA DYNAMIQUE COLLECTIVE DU « GRAND CHALLENGE »

À La Cartoucherie, dans une approche similaire, la méthode de commercialisation de la 3e phase a pris le nom de «Grand Challenge». Cette consultation lancée en 2021 portait sur l'attribution d'un ilot comprenant près de 800 logements, avec une forte ambition environnementale et paysagère. Une programmation organisée autour d'un grand parc de 1 hectare et complétée par un équipement public regroupant médiathèque, centre social, mairie de quartier et locaux associatifs. Là encore, l'idée directrice était qu'un travail collectif sur l'ensemble de l'opération apporterait des réponses plus pertinentes, intégrant une réflexion sur les volumes et les hauteurs. Concernant les projets immobiliers, une première sélection a permis de désigner 4 groupements de promoteurs et d'architectes urbanistes. Ceux-ci ont pu affiner leurs propositions au long des échanges successifs avec les équipes d'Oppidea durant l'année 2023, pour atteindre les objectifs de performance environnementale, de cohérence architecturale et de qualité du cadre de vie.

Les habitants et riverains ont pris toute leur part dans le processus, très en amont avec l'élaboration d'un « Cahier des attentes citoyennes » issu de plusieurs ateliers de co-construction, de balades urbaines et de réunions publiques dont disposaient les équipes finalistes. Ils ont également été associés à l'étude des propositions lors d'un atelier d'analyse participative, organisé le 7 octobre 2023, à l'issue duquel chaque offre a reçu un « avis citoyen » portant sur l'insertion urbaine, les formes architecturales, la qualité d'usage ou encore les performances environnementales. Sur la base de ces analyses, chaque équipe a ainsi pu finaliser son dossier technique.

Le projet lauréat, le « Parc habité », porté par le groupement Crédit Agricole Immobilier, Nexity, GA Smart Building, Marignan et Premium Promotion avec l'Agence d'architecture et d'urbanisme Lambert Lénack et Michel Desvigne Paysagiste, a été dévoilé début 2024.



Le 7 octobre 2023, les habitants et riverains ont pu analyser les projets candidats au « grand challenge » de la 3e phase de La Cartoucherie.

L'HABITAT PARTICIPATIF, POUR ET PAR SES HABITANTS

La co-construction, cela fonctionne aussi à petite échelle. Plusieurs projets d'habitat participatif sont en cours dans les opérations d'Oppidea et Europolia. Le principe ? Les futurs habitants conçoivent eux-mêmes leur logement, dans le cadre d'une démarche participative.

Le projet se construit progressivement, dans le but de créer des lieux de vie communs, mixtes, intergénérationnels et solidaires, avec de nombreux espaces mutualisés. Ce processus fortement générateur de lien social contribue aussi à limiter l'empreinte carbone des opérations, du fait de la diminution des surfaces construites.

Des programmes d'habitat participatif portés par l'opérateur Les Chalets sont actuellement à l'œuvre sur Piquepeyre (Fenouillet) et à Empalot (Toulouse) avec un projet de 53 logements intergénérationnel innovant. L'opérateur Le COL développe, quant à lui, un programme de 42 logements sur le secteur Michel-Ange Lapujade, de Grand Matabiau quais d'Oc, qui s'intégrera dans le projet des « Herbes Folles ». Dans le respect de l'identité du quartier, celui-ci accompagnera la réhabilitation de l'ancienne halle industrielle du chemin Lapujade pour créer un pôle d'activités dédié à l'économie sociale et solidaire, avec notamment un projet cinématographique et des ateliers d'artistes.



Le projet d'habitat participatif à Empalot proposé par Les Chalets (Atelier Tanka et A&A architectes).

DES PROJETS DE CONSTRUCTION À TOUTES LES ÉCHELLES

Aménageur des quartiers et des espaces publics, Oppidea intervient aussi à différentes échelles sur le bâti, dans le cadre de projets de rénovation ou de construction d'équipements, ou en portant des programmes de promotion immobilière innovants et durables.

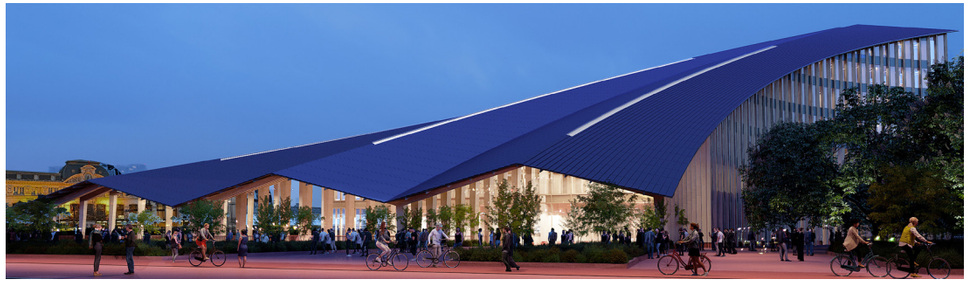
AMÉLIORER UN PARC IMMOBILIER EXISTANT

Dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage d'une durée de 5 ans, Oppidea accompagne l'ASEI, association à la tête de 107 établissements d'accueil pour les personnes en situation de handicap, pour la gestion et l'amélioration de son parc immobilier. Cet accord-cadre recouvre des prestations d'études, de programmation technique et d'assistance opérationnelle pour la reconstruction et la réhabilitation de locaux vétustes, en travaillant notamment sur l'accessibilité, la rénovation énergétique et fonctionnelle, la qualité de la prise en charge des pensionnaires et la mutualisation des moyens.

À ce titre, Oppidea est intervenu en 2023 sur une dizaine de sites sur la région toulousaine, en particulier à la « Cité de l'autonomie et de l'insertion » à Ramonville-Saint-Agne, avec la livraison d'un nouvel hébergement de 40 places et la finalisation des études de faisabilité pour la construction d'un bâtiment de soins de suite et de réadaptation. L'année a vu le démarrage des travaux en site occupé pour l'extension-réhabilitation d'un accueil de jour de la Maison d'accueil spécialisé Jean de La Fontaine et la remise d'un programme technique détaillé de démolition-reconstruction du Foyer « Le Petit Bois » à Toulouse.



À la Cité de l'Autonomie et de l'Insertion (Ramonville Saint-Agne), un nouvel hébergement de 40 places a été livré en avril 2023.



DÉVELOPPER UN ÉQUIPEMENT PUBLIC MAJEUR

Sur Grand Matabiau quais d'Oc, Europolia agit au côté de l'ARAC en tant que maître d'ouvrage délégué de la Région Occitanie pour la construction de la « Halle des mobilités » sur le secteur Marengo. Cet équipement public d'envergure prendra la forme d'un ensemble immobilier situé sur une parcelle de 4 000 m², englobant un immeuble régional de bureaux sur 7 niveaux et un bâtiment voyageur capable de connecter la gare ferroviaire Matabiau, les lignes A et C du métro ou encore une nouvelle Vélostation de 1 000 places. Le projet, affiche de très hautes ambitions environnementales et s'inscrit à la fois dans la stratégie Région à énergie positive, dans la stratégie nationale bas-carbone et dans les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial de Toulouse Métropole.

Il vise la triple certification Bâtiment Durable d'Occitanie, Biodiversité Effinature et HQE Effinature. La consultation d'architecture lancée en 2023 s'est achevée en mars 2024 avec la désignation d'un groupement organisé autour du cabinet international Bjarke Ingels Group (BIG) associé à l'agence occitane A+ Architecture.



Fresh Touch (V2S Architectes).

DONNER L'IMPULSION À LA VILLE BAS CARBONE

Oppidea peut également intervenir en co-promotion sur des programmes immobiliers. L'occasion d'appliquer au bâtiment les ambitions de l'opération d'aménagement en poussant au plus haut les critères de qualité environnementale, architecturale et d'usage. Illustration de cette recherche d'excellence, la résidence « Les Terrasses du Touch », co-réalisée avec Promomidi, a été livrée en juin 2023 à Saint-Martin-du-Touch. Le programme de 80 logements a obtenu la certification NF Habitat HQE, E2 C1 et les labels Bioviversity et Intairieur, attestant de la priorité donnée au respect de l'environnement et au confort de vie. Le programme se distingue en particulier par son cœur d'îlot arboré et la conception des logements, tous traversants ou à double orientation, doté d'espaces extérieurs. Dans le même quartier, Oppidea a lancé avec Eiffage Immobilier la réalisation de « Fresh Touch », un programme de 85 logements répartis en 3 bâtiments qui satisfait aux exigences du palier 2025 de la réglementation RE 2020. La résidence bénéficiera d'un jardin central paysager et d'une terrasse engazonnée au 1er étage agissant comme un véritable îlot de fraîcheur.

L'ÉCOSYSTÈME DE L'AMÉNAGEMENT

L'aménageur mobilise et anime un réseau de parties prenantes et de partenaires engagés, au service de projets exemplaires.





En juin 2023, les équipes d'Oppidea Europolia ont fait leur bilan carbone de façon ludique en participant à l'atelier « 2tonnes ».

Oppidea Europolia Le mag
21, boulevard de la Marquette
Bâtiment A - BP 91003
31010 Toulouse Cedex 6

Date d'édition : Juin 2024
Coordination : direction de la communication Oppidea Europolia
Conception, réalisation : VERYWELL
Rédaction : Benjamin de Capèle et les équipes Oppidea Europolia
Impression : Evoluprint
Imprimé sur du papier PEFC

Photo de couverture : Ouverture des Halles de la Cartoucherie le 6 septembre 2023
Crédits photos :
Agiteo (p.20), Airimage (p.20, 21, 23), Atelier Tanka (p.47), B.Aïach (p.25, 40), Bechet (p.20), Benoît Laroche Architecte (p.30), Bjarke Ingels Group (p.43, 49), Christophe Picci (p.9, 20, 21, 22, 27, 30, 34), Demathieu Bard (p.30), Dominique Viet (p.13), DR (p.21, 48), Eiffage Immobilier (p.49), Emmanuel Grimault (p.20, 29), Etienne Gozard (p.28), Galerie Blanche (p.20), Golem Images (p.41), Green City Immobilier (p. 21), Jean-Marc Aspe (p.20, 39), La Graine Studio (p.26), Les Yeux Carrés (p.14, 21, 32, 37, 40, 44), Laurent Boutonnet – Région Occitanie (p.5), Lydie Lecarpentier (p.1, 2, 7, 10, 15, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 46, 51), Mathieu Sartre & Boudu (p.4), Oppidea (p.21, 42), P. Nin (p.5), Pierre-Louis Douere (p. 20), Sopic - V2S Architectes (p.30), TAA (p.21), Urbalink (p.26), Vectuel (p.41), Virginlemon (p.30, 45, 52), Yann Chereau Architectes (p.30).

VOTRE VILLE ÉVOLUE, NOTRE SITE WEB AUSSI.



Consultez notre nouveau site
oppidea-europolia.fr

Inscrivez-vous
à nos newsletters.

oppidea
sem d'aménagement
toulousemétropole

europolia
spl • toulousemétropole