



CAHIER BILAN 2021

À RETENIR

OPÉRATIONS ET COMMERCIALISATION

L'année a été active sur le plan opérationnel, avec de belles réalisations comme l'achèvement de la 1^{re} phase de l'écoquartier Laubis à Seilh, l'inauguration de la 1^{re} phase du Parc de l'Escalette à Pibrac, ou encore le démarrage de travaux des Halles de la Cartoucherie à Toulouse. Oppidea a réalisé un bon exercice de commercialisation des fonciers, aussi bien quantitativement que qualitativement, dans un contexte pourtant marqué par la crise sanitaire et l'annulation du PLUiH. Le plan de cession a permis d'attribuer les fonciers nécessaires à la réalisation de 1 800 logements dans 10 quartiers et de lancer le processus de

sélection pour 600 logements à La Cartoucherie. La programmation porte une haute exigence environnementale puisque 100% des logements seront certifiés NF Habitat HQE™, E+C-, et au-delà des niveaux de performance énergétique de la nouvelle réglementation RE2020. Elle témoigne aussi de la priorité accordée à la qualité d'usage avec des surfaces généreuses et modulables, des espaces extérieurs, la prise en compte du confort d'été, la présence de la nature et de services.



Études paysagères menées en 2021 pour végétaliser la piste des géants à Toulouse Aerospace.

TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

L'engagement sur les enjeux de la transition environnementale constitue un marqueur fort de l'action d'Oppidea. Le renforcement de la stratégie bas carbone à l'échelle des opérations d'aménagement, en cohérence avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Toulouse Métropole, se traduit par des actions multiples : choix d'une maîtrise d'œuvre urbaine mobilisée sur les questions de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique à Paléficat, expérimentation « Waste 2 Build » à Empalot, mise au point d'un référentiel d'indicateurs de performances environnementales pour l'ensemble des EcoQuartiers conduits par Oppidea. L'accent a également été mis sur la végétalisation et la préservation de la biodiversité, avec de nouveaux projets ambitieux comme l'intégration de deux parcs à Saint-Martin-du-Touch, la création d'un parc d'1 hectare à La Cartoucherie, les études sur la plantation de 2 500 arbres à Andromède, la création d'une forêt urbaine à Toulouse Aerospace sur la partie sud de l'ancienne piste de l'Aéropostale ou encore les projets d'agriculture urbaine à Laubis et Paléficat.

CONCERTATION

Un autre point fort de l'année est **l'intensification du dialogue avec les habitants, riverains, acteurs économiques et associations** dans le cadre de la concertation. À Paléficat, 10 ateliers ont permis d'associer les parties prenantes au choix de la maîtrise d'œuvre. Des balades urbaines ont été organisées à Toulouse Aerospace, Saint-Martin-du-Touch ou au Faubourg Malepère pour recueillir les attentes du public. À La Cartoucherie des ateliers de co-construction ont été organisés avec les habitants, associations et usagers du quartier.

DÉVELOPPEMENT

Enfin, Oppidea a déployé sa nouvelle stratégie de développement commercial, avec notamment le gain de plusieurs missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour des études de faisabilité, et de premières concrétisations dans la rénovation énergétique.

22



**OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT
EN COURS**

1 800



**LOGEMENTS
ENGAGÉS**

43 600 M² SDP

**DE BUREAUX ET LOCAUX
D'ACTIVITÉS ENGAGÉS**



50 MILLIONS D'€

DE DÉPENSES D'INVESTISSEMENT



63 MILLIONS D'€

DE CHIFFRE D'AFFAIRES

299 K€

DE RÉSULTAT NET

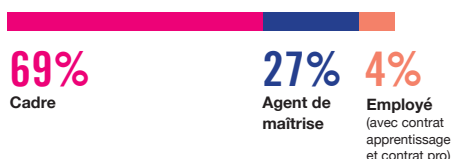
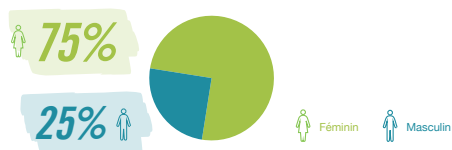


RESSOURCES HUMAINES ET ORGANISATION

Au 31 décembre 2021, Oppidea compte 39 collaborateurs, organisés en équipes opérationnelles dédiées à la maîtrise et à l'avancement des projets d'aménagement, de construction, de promotion immobilière et d'investissement commercial. Ses équipes sont intégrées avec celles d'Europolia au sein d'une même unité économique et sociale (UES). Un groupement d'intérêt économique (GIE) regroupe les fonctions transverses aux deux entités. De nombreux experts sont ainsi mutualisés au service des projets des deux sociétés.

RÉPARTITION DE L'EFFECTIF

Ensemble des collaborateurs de l'UES



DES PROJETS RH QUI SOUTIENNENT LA STRATÉGIE D'ENTREPRISE

QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Une enquête sur les risques psychosociaux complétée par des entretiens individuels, dont les résultats ont été présentés en 2021, a débouché sur la définition et la mise en œuvre d'un plan d'actions, avec de nombreuses mesures concernant les échanges et le partage d'information, l'accompagnement individuel, le télétravail, la proximité et la convivialité.

MOBILITÉ

Le plan de mobilité de l'UES pour 2021-2023 a été dévoilé à l'occasion du challenge « Allons-y à vélo » qui vise à promouvoir l'usage quotidien du vélo. Outre cet axe prioritaire, le plan comprend des actions sur le télétravail, la priorisation des modes de déplacements à faible empreinte carbone (vélo, voiture électrique, transport en commun, train...) ou encore la définition de nouveaux critères justes et équitables pour l'utilisation du parking.

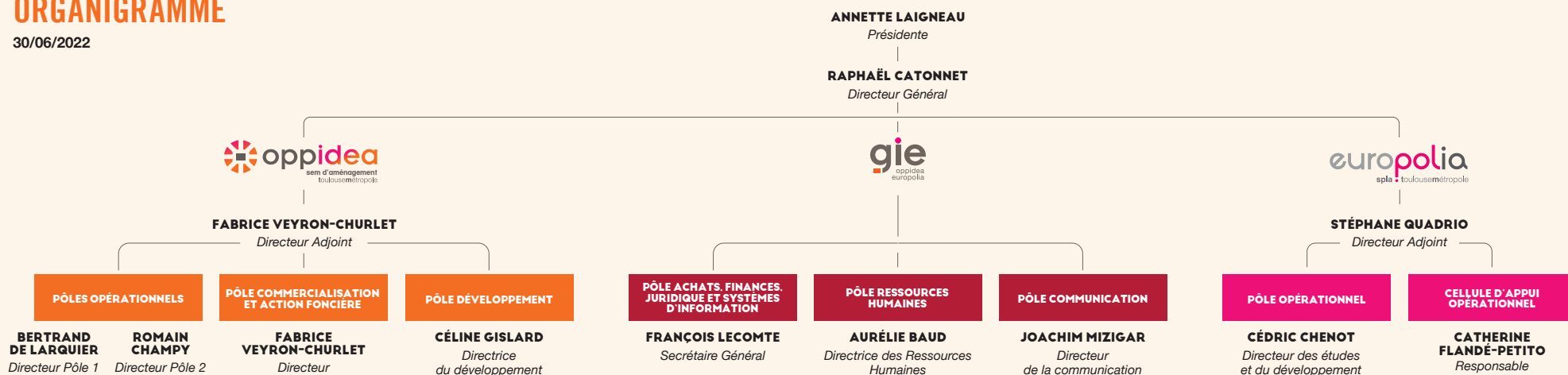
DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

Le plan de développement des compétences pour 2021, doté d'un budget de 120 K€ pour les formations à l'échelle de l'UES, a permis de réaffirmer l'importance de ce levier de développement et de performance, autour d'axes prioritaires : adaptation aux enjeux, management, nouveaux outils, parcours par fonction, formation interne et partage de savoir-faire.



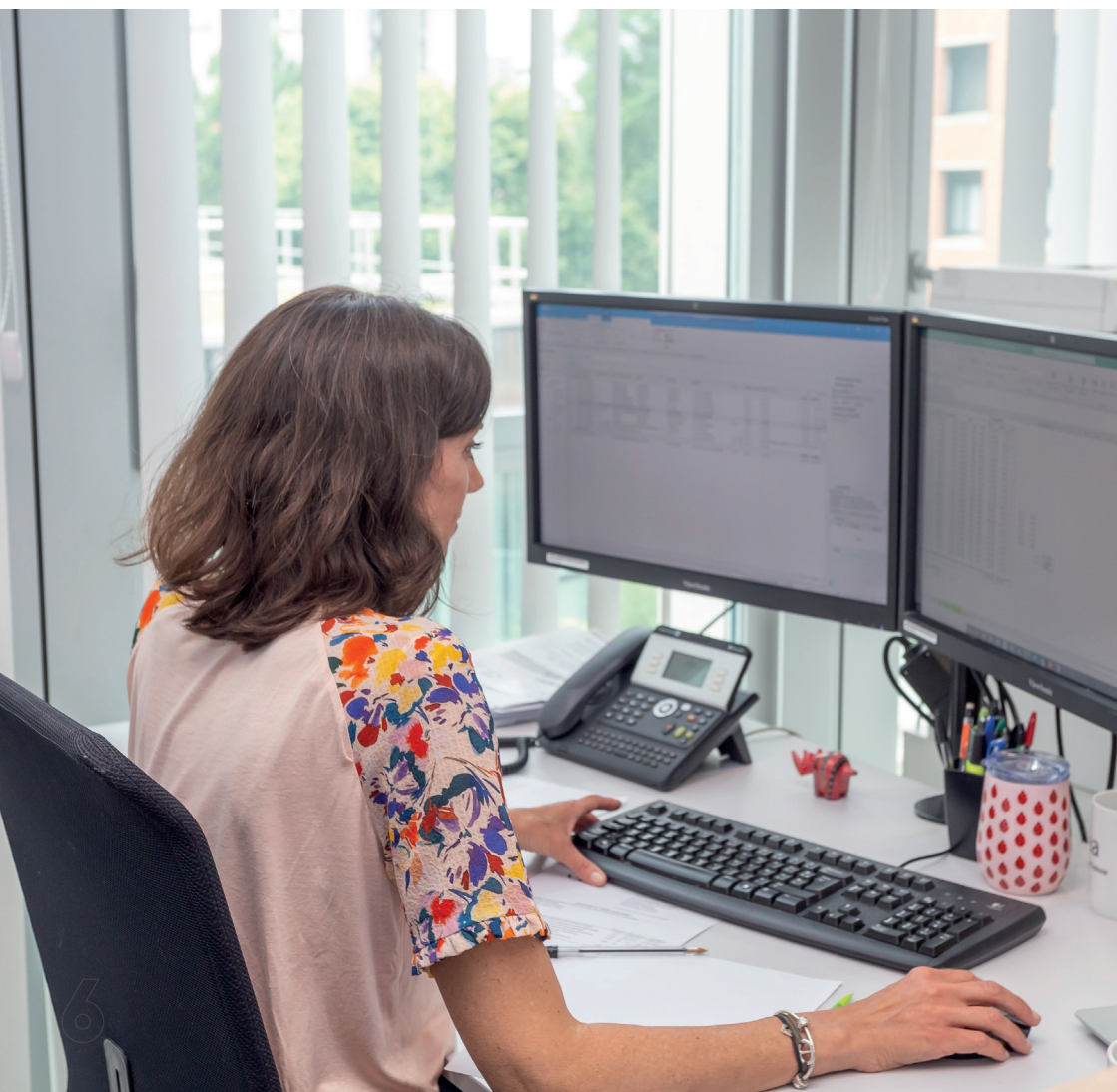
ORGANIGRAMME

30/06/2022



BILAN FINANCIER

Le total du bilan d'Oppidea s'élève à 178 261 K€ pour l'exercice 2021, soit une variation de - 15 336 K€ (- 8%) par rapport à l'exercice précédent (193 597 K€). Cette baisse est liée à la poursuite du désendettement des opérations d'Oppidea, rendu possible par la dynamique de commercialisation des terrains. Les capitaux propres s'apprécient à nouveau du fait du résultat d'exploitation positif pour s'élever à 24 932 K€.



| BILAN ACTIF | VALEURS NETTES AU 31/12/2020 | VALEURS NETTES AU 31/12/2021 |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Immobilisations incorporelles | 0 K€ | 0 K€ |
| Immobilisations corporelles | 3 K€ | 2 K€ |
| Immobilisations financières | 627 K€ | 552 K€ |
| Actif immobilisé | 630 K€ | 553 K€ |
| Stocks et en-cours | 112 576 K€ | 100 092 K€ |
| Créances clients et comptes rattachés | 7 977 K€ | 5 954 K€ |
| Autres créances | 17 461 K€ | 15 529 K€ |
| Disponibilités | 50 925 K€ | 52 997 K€ |
| Charges constatées d'avance | 4 028 K€ | 3 135 K€ |
| Actif circulant | 192 967 K€ | 177 708 K€ |
| TOTAL ACTIF | 193 597 K€ | 178 261 K€ |

| BILAN PASSIF | 31/12/2020 | 31/12/2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Capital social ou individuel (dont versé 14 874 360) | 14 874 K€ | 14 874 K€ |
| Report à nouveau et réserve légale | 9 752 K€ | 9 759 K€ |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) | 6 K€ | 299 K€ |
| Capitaux propres | 24 633 K€ | 24 932 K€ |
| Provisions (pour risques et pour charges) | 11 277 K€ | 12 201 K€ |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 105 908 K€ | 89 232 K€ |
| Autres dettes financières | 15 259 K€ | 17 419 K€ |
| Dettes d'exploitation | 15 564 K€ | 11 180 K€ |
| Dettes diverses | 1 047 K€ | 1 119 K€ |
| Produits constatés d'avance | 19 910 K€ | 22 179 K€ |
| Dettes | 157 687 K€ | 141 128 K€ |
| TOTAL PASSIF | 193 597 K€ | 178 261 K€ |

ANALYSE DU RÉSULTAT "FONCTIONNEMENT"

| | DONNÉES COMPARATIVES | | VARIATION |
|---|----------------------|-----------------|-------------------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION | 2020 | 2021 | 2021-2020 EN € |
| Concessions | 5 840 K€ | 6 164 K€ | 324 K€ |
| Mandats | 101 K€ | 75 K€ | -26 K€ |
| Opérations propres (dont produit lié à la vente de terrain) | 52 K€ | 199 K€ | 147 K€ |
| Études et Prestations de services | 166 K€ | 78 K€ | -87 K€ |
| Produits des activités annexes et autres produits | 54 K€ | 13 K€ | -41 K€ |
| Reprises sur provisions & transferts charges | 109 K€ | 113 K€ | 4 K€ |
| Total produits hors refacturations au GIE, EUROPOLIA, et IFC | 6 321 K€ | 6 641 K€ | 320 K€ |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | | |
| Achats et charges externes (comptes 60-61-62) | 1 194 K€ | 1 101 K€ | -93 K€ |
| Impôts et taxes (hors taxes sociales) | 125 K€ | 148 K€ | 23 K€ |
| Charges de personnel (y compris pmad, intérim, taxes sociales, provisions IFC) | 5 240 K€ | 4 971 K€ | -270 K€ |
| Autres charges | -4 K€ | 0 K€ | 4 K€ |
| Amort. et Provisions (hors provision IFC) | 110 K€ | 198 K€ | 88 K€ |
| Total charges hors refacturations du GIE, EUROPOLIA, et IFC | 6 665 K€ | 6 417 K€ | -248 K€ |
| Quote-part résultat d'exploitation générée dans le cadre d'une SCCV | | -3 K€ | -3 K€ |
| RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET QUOTE-PART RÉSULTAT D'EXPLOITATION GÉNÉRÉE DANS LA CADRE D'UNE SCCV | -344 K€ | 221 K€ | 565 K€ |
| Produits financiers | 187 K€ | 179 K€ | -8 K€ |
| Charges financières et Transf. Produits financiers | 8 K€ | 75 K€ | 67 K€ |
| RÉSULTAT FINANCIER | 179 K€ | 104 K€ | -75 K€ |
| Produits exceptionnels | 86 K€ | 46 K€ | -40 K€ |
| Charges exceptionnelles | 24 K€ | 74 K€ | 50 K€ |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | 62 K€ | -28 K€ | -90 K€ |
| Participation des salariés aux résultats | 28 K€ | | -28 K€ |
| Impôts/bénéfice | -137 K€ | -2 K€ | 135 K€ |
| RÉSULTAT NET COMPTABLE | 6 K€ | 299 K€ | 293 K€ |

Les produits d'exploitation s'établissent à 6 641 K€ soit une variation de + 320 K€ (+ 5%) par rapport aux produits de l'exercice 2020 (6 321 K€). Cette hausse est le reflet du maintien du rythme d'investissement d'Oppidea et de la hausse globale des ventes (actes, compromis de vente et contrats de réservation) réalisées en 2021. Au niveau de l'activité patrimoniale, et

conformément au plan stratégique, l'activité sur les SCCV (promotion immobilière) apporte une diversification des produits d'exploitation qui sont en hausse de + 147 K€ (+ 284%) par rapport à 2020 (52 K€).

Le résultat net d'Oppidea pour l'exercice 2021 s'établit à +299 K€ garantissant ainsi une amélioration des capitaux propres de + 1% qui sont portés à 24 932 K€ (31 décembre 2021).

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL 2022

| | DONNÉES COMPARATIVES | | PRÉVISIONS* |
|---|----------------------|-----------------|-----------------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION | 2020 | 2021 | 2022 |
| Concessions | 5 840 K€ | 6 164 K€ | 5 793 K€ |
| Mandats et Amo | 101 K€ | 75 K€ | 153 K€ |
| Opérations propres | 52 K€ | 199 K€ | 292 K€ |
| Études & Prestations de services | 166 K€ | 78 K€ | 208 K€ |
| Autres produits | 163 K€ | 125 K€ | 100 K€ |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | 6 321 K€ | 6 641 K€ | 6 547 K€ |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | | |
| Achats march, Autres Achats et Charges externes | 1 194 K€ | 1 101 K€ | 1 528 K€ |
| Impôts et taxes | 125 K€ | 148 K€ | 170 K€ |
| Salaires et Charges Sociales (y compris PMAD) | 5 240 K€ | 4 971 K€ | 5 033 K€ |
| Autres charges | -4 K€ | 0 K€ | 2 K€ |
| Dotation amort et Prov | 110 K€ | 198 K€ | 158 K€ |
| CHARGES D'EXPLOITATION | 6 665 K€ | 6 417 K€ | 6 892 K€ |
| <i>Quote-part résultat d'exploitation générée dans le cadre d'une SCCV</i> | | -3 K€ | |
| Résultat d'exploitation et quote-part résultat d'exploitation générée dans le cadre d'une SCCV | -344 K€ | 221 K€ | -345 K€ |
| Résultat financier | 179 K€ | 104 K€ | 8 K€ |
| Résultat courant avant impôts | -165 K€ | 326 K€ | -338 K€ |
| Résultat exceptionnel | 62 K€ | -28 K€ | 23 K€ |
| <i>Participation des salariés aux résultats</i> | 28 K€ | | |
| <i>Impôts sur les bénéfices</i> | -137 K€ | -2 K€ | |
| RÉSULTAT NET | 6 K€ | 299 K€ | -314 K€ |

*Prévisionnel établi en mai 2022.

PERSPECTIVES 2022



Plantation d'arbres au Faubourg Malepère, avec l'aide des élèves du groupe scolaire du quartier.

En 2022, Oppidea poursuit sa transformation pour accompagner au mieux les collectivités dans la concrétisation de leurs projets de territoire et dans la réponse aux enjeux environnementaux et sociétaux de la fabrique de la ville.

L'entreprise accentue en particulier ses engagements sur les axes prioritaires que sont la stratégie bas carbone et la végétalisation, en continuant à réinterroger ses projets en cohérence avec la loi Climat et Résilience. Cette mobilisation trouve une traduction dans le plan de cession 2022 qui pousse encore plus haut les curseurs de la qualité en demandant notamment aux opérateurs de viser le palier 2025 de la RE2020. Il les incite également à s'engager fortement sur les thématiques de la biodiversité, de la qualité d'usage et de la qualité architecturale, tout comme sur l'innovation dans les modes de construction.

Les équipes d'Oppidea continuent à réfléchir à leurs pratiques pour mobiliser les énergies autour du projet urbain, en particulier sur la concertation et le dialogue avec toutes les parties prenantes. Enfin la démarche engagée pour élargir le champ d'intervention de l'entreprise s'approfondit. Cela se traduit notamment par la mise en œuvre d'un second projet en co-promotion à Saint-Martin-du-Touch, le développement d'une offre de rénovation énergétique ou encore la réponse à des appels d'offres d'ingénierie pré-opérationnelle qui conduisent Oppidea à intervenir hors du périmètre de Toulouse Métropole, par exemple pour le Grand Montauban.



L'écoQuartier Laubis (Seilh) développe les espaces de verdure et les venelles piétonnes arborées.

GOUVERNANCE

ACTIONNARIAT

Oppidea est une société d'économie mixte (SEM) qui répond des dispositions relatives aux sociétés anonymes. Son capital social, d'un montant de 14 874 360 €, se répartit de la manière suivante :

| COLLECTIVITÉS | % | BAILLEURS ET ACTEURS DU LOGEMENT | % |
|------------------------------------|---------|--|----------|
| TOULOUSE MÉTROPOLE | 51,03 % | PROMOLOGIS | 1,17 % |
| VILLE DE BLAGNAC | 5,00 % | ACTION LOGEMENT IMMOBILIER | 0,97 % |
| VILLE DE COLOMIERS | 5,00 % | LA CITÉ JARDINS | 0,49 % |
| VILLE DE TOULOUSE | 5,00 % | TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT | 0,03 % |
| | | SA LES CHALETS | 0,02 % |
| BANQUES | % | AUTRES | % |
| CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS | 13,96 % | SAFIDI (GROUPE EDF) | 1,65 % |
| SOREPAR / CAISSE D'ÉPARGNE | 5,05 % | CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE TOULOUSE | 1,00 % |
| DEXIA CRÉDIT LOCAL | 4,44 % | SA BRIEFER | 0,05 % |
| CAISSE RÉGIONALE CRÉDIT AGRICOLE | 2,54 % | EADS AIRBUS FRANCE | 0,03 % |
| BANQUE POPULAIRE OCCITANE | 2,5 % | SUCCESSION DE M. EDOUARD CASTEL | 0,025 % |
| FRANPART (SOCIÉTÉ GÉNÉRALE) | 0,02 % | ETS CROS FRÈRES | 0,017 % |
| | | M. JEAN ROSAPPELLY (HÉRITIERS) | 0,0028 % |
| | | CAPITAL SOCIAL | 100% |

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition du Conseil d'administration d'Oppidea au 30 juin 2022.

| COLLEGE PUBLIC | REPRÉSENTANTS |
|--|--|
| TOULOUSE MÉTROPOLE | Madame Annette LAIGNEAU (présidente) Monsieur Joseph CARLES (vice-président) Monsieur Gaëtan COGNARD (vice-président) Monsieur Robert MEDINA (vice-président) Monsieur François CHOLLET Monsieur Serge JOP Monsieur Jean-Michel LATTES Monsieur Michel ROUGE Madame Karine TRAVAL-MICHELET |
| VILLE DE TOULOUSE | Monsieur Bertrand SERP |
| VILLE DE BLAGNAC | Madame Danielle PEREZ |
| VILLE DE COLOMIERS | Madame Laurence CASALIS |
| COLLEGE PRIVÉ | |
| CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS | Madame Caroline CARTALLIER |
| SOREPAR / CAISSE D'ÉPARGNE | Monsieur Christophe LE PAPE |
| CCIT | Monsieur Patrick LAFFORGUE |
| CAISSE RÉGIONALE CRÉDIT AGRICOLE | Monsieur Nicolas LANGEVIN |
| TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT représentant les bailleurs sociaux actionnaires | Monsieur Luc LAVENTURE |
| CENSEURS | |
| SAFIDI (Groupe EDF) | Madame Florence ALBOUY-DAVID |
| CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS | Monsieur Olivier LIVROZET |
| BANQUE POPULAIRE OCCITANE | Madame Marie-Cécile CHOLET |



21, boulevard de la Marquette
Bât. A - BP 91003 - 31010 TOULOUSE CEDEX 6
Tél. : 05 31 48 83 00 • Fax : 05 31 48 83 01 • oppidea@oppidea.fr

Suivez-nous sur Internet et les réseaux :
www.oppidea.fr
[linkedin.com/company/sem-oppidea](https://www.linkedin.com/company/sem-oppidea)
[youtube.com/SemOppidea](https://www.youtube.com/SemOppidea)

Date d'édition : juin 2022
Coordination : direction de la communication Oppidea/Europolia
Conception, réalisation : Verywell
Rédaction : Benjamin de Capèle et les équipes d'Oppidea
Crédits photo : Seura Architectes (page 3), Les Yeux Carrés (pages 5, 6), Airimage (page 10), Lydie Lecarpentier (page 10)