



Rapport d'activité 2019



oppidea

SEM d'aménagement Toulouse Metropole



Édito

En 2019, Toulouse Métropole a adopté son Plan Climat Air Energie Transports qui pose des objectifs ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie. Dans la transition en cours, nos opérations d'aménagement jouent un rôle essentiel : il faut continuer à construire le développement durable et équilibré de notre territoire tout en pensant différemment la ville et ses usages. Avec Oppidea, la collectivité dispose d'un outil précieux pour avancer sur cette voie et inventer les réponses les plus adaptées. L'investissement pérenne réalisé dans ces opérations bénéficie en outre largement à l'activité économique et à l'emploi local. C'est aussi la mission d'une SEM et Oppidea est un des leviers importants du soutien de Toulouse Métropole à la dynamique du territoire.

Jean-Luc Moudenc

Maire de Toulouse, Président de Toulouse Métropole

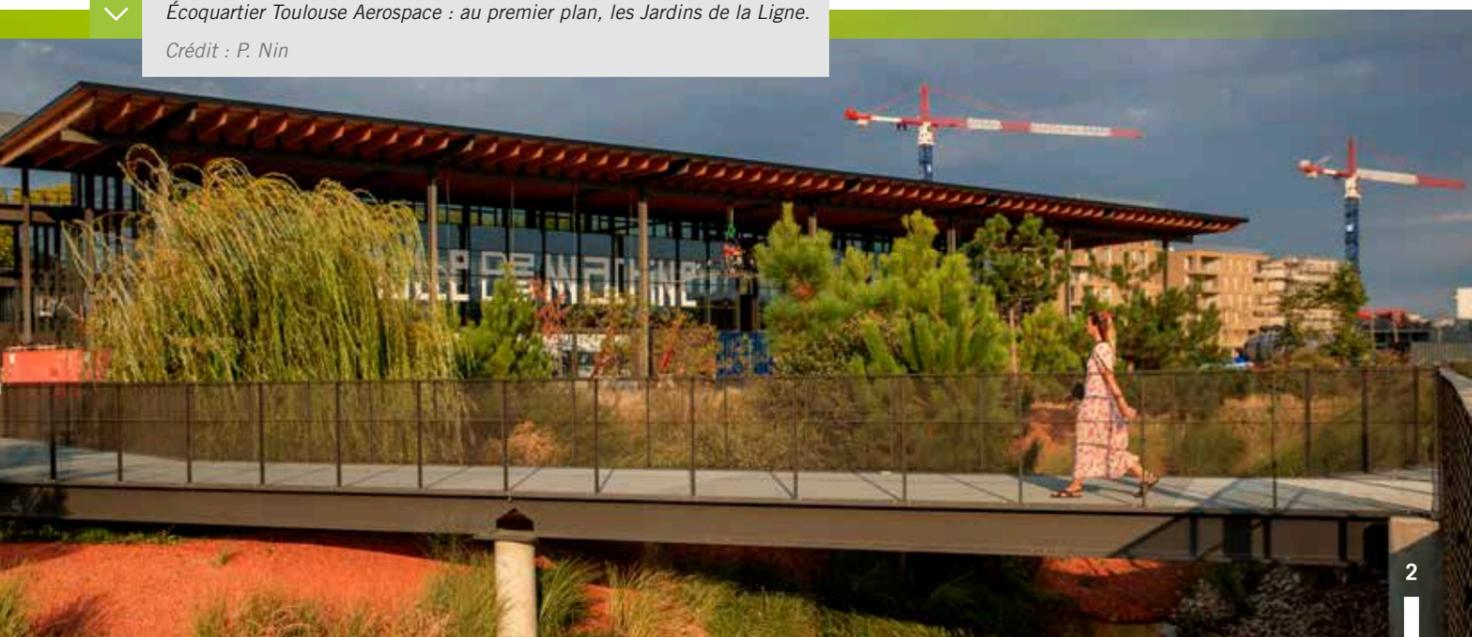
Crédit : P. Nin

Sommaire

ÉDITO DE GILLES BROQUÈRE	4
OPPIEA : 4 MÉTIERS AU SERVICE DE LA MÉTROPOLE DURABLE	5
CHIFFRES CLÉS 2019	6
AVANT-PROPOS	8
UN PROJET COLLECTIF POUR UNE AMBITION PARTAGÉE	10
UNE ORGANISATION AGILE ADAPTÉE AUX ENJEUX OPÉRATIONNELS	14
INSTALLATION À RIVERSIDE	15
OPPIEA PILOTE SES RISQUES	16
DIGITALISATION DES MÉTIERS	17
OPPIEA ACTIVE LA CHAÎNE DES ACTEURS DE LA FABRIQUE DE LA VILLE	18
CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2019	22
OPPIEA, PRODUCTEUR DE LA VILLE ACTIVE ET DURABLE	24
QUELQUES PROGRAMMES IMMOBILIERS REMARQUABLES	34
BILAN FINANCIER	38
BILAN SOCIAL	40
PERSPECTIVES 2020	42
COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	44

Écoquartier Toulouse Aerospace : au premier plan, les Jardins de la Ligne.

Crédit : P. Nin



Écoquartier La Cartoucherie – Toulouse : vue sur la promenade des sports, depuis les jardins du Barry.

Crédit : C. Picci





Quartier Monges-Croix du Sud à Cornebarrieu.

Crédit : Lydie Lecarpentier



Édito

Se projeter vers l'avenir

Aujourd'hui arrivé au terme de mon mandat, je souhaite remercier les équipes d'Oppidea pour le chemin parcouru ensemble.

En six ans, nous avons assaini la situation financière de la société, en réduisant fortement son endettement et ses charges. Nous avons consolidé son positionnement, en mettant l'accent sur la qualité et l'innovation. Que ce soit en termes de performance environnementale ou de confort d'usage, la production de logements a fait un saut qualitatif. Cela a aussi été rendu possible par l'introduction de nouvelles méthodes, comme le plan de cession annuel, et par un travail interne sur notre organisation et sur la qualité de vie au travail. La SEM Oppidea est aujourd'hui bien préparée pour se projeter vers l'avenir et accompagner toujours mieux Toulouse Métropole dans ses ambitions urbaines.

Gilles Broquère
Président-directeur général

Rapport de la chambre régionale des comptes : des conclusions positives

La chambre régionale des comptes (CRC) d'Occitanie a publié en 2019 les résultats de son contrôle des comptes et de la gestion d'Oppidea pour la période 2011-2016. Dans leur rapport, les magistrats ont confirmé le redressement des résultats financiers de l'entreprise et ont approuvé le lancement du plan stratégique 2019-2022. Dans le prolongement des recommandations formulées par la CRC, Oppidea a notamment installé un comité de prévention des risques, réorganisé sa fonction achats et engagé des actions pour accélérer sa transformation digitale.



Oppidea : 4 métiers au service de la métropole durable

SEM d'aménagement et de construction de Toulouse Métropole, Oppidea met en œuvre la politique urbaine et les ambitions de développement durable de la collectivité. Elle accompagne les collectivités et les opérateurs publics et privés au plus près de leurs besoins, et pour cela met à leur disposition les savoir-faire et les expertises nécessaires à toutes les étapes de leurs projets, de la conception à la livraison.

Oppidea développe son activité autour de quatre savoir-faire :



Aménagement

L'aménagement de nouveaux quartiers et le renouvellement de quartiers existants, accueillants pour tous leurs habitants et usagers, dotés d'espaces publics de qualité, des services et aménités indispensables.



Construction

La construction d'équipements publics, éléments déterminants de la qualité de vie : parcs et espaces verts, école, crèche, salle de spectacles, médiathèque, stationnement voitures ou vélo...



Promotion

La promotion immobilière, au travers de programmes de logement ou de bureaux performants et innovants.



Gestion

La création et la gestion de pôles de commerces de proximité dans les quartiers.

La société est réunie avec la SPLA Europolia au sein d'une unité économique et sociale (UES). Ensemble, elles constituent un véritable pôle de compétences en charge de la mise en œuvre du projet urbain de Toulouse Métropole, partageant une vision innovante et responsable de la ville en transition.

Un urbanisme de conviction centré sur la transition écologique et les usages

Au service de l'intérêt général et des générations futures, **Oppidea contribue à l'édification de la métropole de demain,** répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques du développement durable. Elle s'engage résolument sur la voie de la transition écologique et de la ville bas carbone, des mobilités durables et de la réponse au changement climatique. Elle oeuvre à la création de lieux de vie agréables, conçus dans la concertation avec leurs habitants, accessibles à tous avec une attention particulière pour les publics les plus fragiles, et adaptés aux usages de la vie contemporaine. Illustration de ces ambitions, **5 quartiers de Toulouse Métropole sont aujourd'hui labellisés Écoquartier par l'État.**



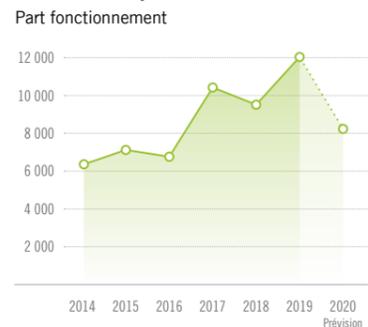
Chiffres clés 2019

Données financières

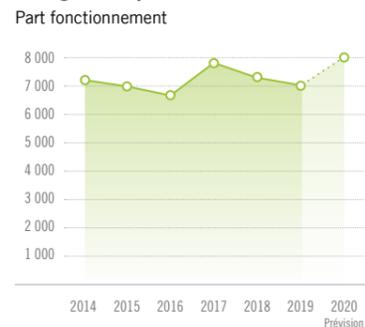
Chiffres d'affaires net (en K€)



Produits d'exploitation (en K€)



Charges d'exploitation (en K€)



Chiffre d'affaires

87

millions d'€ HT

Résultat net

4,84

millions d'€ HT

Charges d'exploitation

6,99

millions d'€ HT

Investissement

79

millions d'€ HT

Résultat d'exploitation

5,01

millions d'€ HT

Produits d'exploitation globaux

12

millions d'€ HT

Oppidea contribue à l'emploi local

Montant des travaux d'espaces publics

55,8

millions d'€ HT

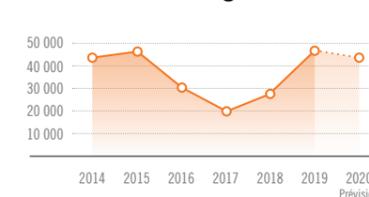


Opérationnel

Nombre de logements (actes signés)



M² Tertiaire (actes signés)



Activité (actes signés)



1 551

logements attribués

sur 20 lots dans 12 quartiers dont 46 % de logements sociaux



100%

des logements labellisés

NF HQE /E+C- Niveau E2/C1



40%

des logements labellisés

NF HQE /E+C- Niveau E3/C1

Commercialisation

Nombre de

○ Contrats de réserve ○ Contrats de vente ● Actes



Ressources humaines



75%
de cadres



Moyenne d'âge
45
ans



Auxquels s'ajoutent 25 collaborateurs du GIE qui mettent à disposition des compétences transversales partagées avec Europolia, la SPLA de Toulouse Métropole.



Avant-propos

Les 5 enjeux de la ville de demain

Les aménageurs et les acteurs impliqués dans la fabrique de la ville doivent aujourd'hui répondre à des défis écologiques, économiques, sociétaux multiples et sans précédent. Il faut repenser les modes de conception et de construction, les organisations, et se mobiliser collectivement pour s'adapter aux évolutions de notre environnement.

Oppidea a depuis plusieurs années engagé cette réflexion, qui a nourri le plan stratégique adopté fin 2018. Notre action pour concevoir la ville de demain s'inscrit dans cette perspective au travers de cinq enjeux prioritaires : **la transition écologique et l'urgence climatique**, **la réponse à la diversité des usages**, **la nécessaire mixité sociale et intergénérationnelle**, **la co-production avec tous les acteurs et usagers**, et enfin **la recherche d'efficacité dans nos modes d'action**. Ces cinq enjeux prioritaires dessinent notre feuille de route pour activer la ville et contribuer à la dynamique collective de notre écosystème.

En 2019, dans le même esprit, nous avons lancé une démarche d'innovation participative à l'échelle de l'UES Europolia-Oppidea pour réfléchir ensemble à la meilleure manière de répondre à ces enjeux. Les collaborateurs des deux entreprises ont produit plus de 1 000 contributions, partageant leurs idées et leurs solutions pour être plus innovants et plus agiles. Ce travail qui se poursuit permet de renforcer une culture commune valorisant les expériences et les savoir-faire. Et in fine, ajuster nos pratiques pour apporter une réponse toujours plus pertinente à nos clients et donneurs d'ordre.



Raphaël Catonnet

Directeur Général Délégué d'Oppidea, Directeur Général d'Europolia, Directeur du GIE Oppidea-Europolia



Crédit : Les Yeux Carrés

-  La transition écologique et l'urgence climatique
-  La réponse à la diversité des usages
-  La nécessaire mixité sociale et intergénérationnelle
-  La co-production avec tous les acteurs et usagers
-  La recherche d'efficacité dans nos modes d'action

“
Le travail se poursuit et permet de renforcer une culture commune valorisant les expériences et les savoir-faire.”



Les collaborateurs partagent leurs idées sur les enjeux de la ville de demain.

Crédit : Les Yeux Carrés



↑ **Écoquartier Toulouse Aerospace** : en 2019, la place centrale du quartier a accueilli plusieurs chantiers de logements réalisés par Cogedim ainsi que les travaux d'espaces publics réalisés par Oppidea. Les premiers habitants ont pu s'installer à la fin de l'année.

Crédit : P. Nin



Un projet collectif pour une ambition partagée

Sur chacun des 5 enjeux identifiés pour accélérer la métropole en transition, les équipes d'Oppidea apportent des réponses concrètes, innovantes, partagées avec leurs clients et partenaires.



↑ Dans nos quartiers, les modes doux sont privilégiés : ici, à Cornebarrieu, dans le nouveau quartier Monges-Croix du Sud, les enfants vont à l'école à pied, en toute sécurité.

Crédit : L. Lecarpentier

1 Réduire l'impact de la ville.

Chaque opération d'aménagement est une occasion de limiter l'empreinte carbone de la métropole et d'adapter le cadre de vie aux effets du changement climatique. Cela nécessite d'agir sur les consommations d'énergie, à la fois lors de la construction par l'utilisation de matériaux biosourcés ou recyclés et dans le fonctionnement de bâtiments plus performants. Il faut aussi favoriser les modes de déplacement doux comme le vélo et la marche et laisser plus de place aux espaces de nature dans la ville, qui limitent les îlots de chaleur et contribuent à la qualité de vie.

2 Façonner la ville autour des usages.

Tout quartier dessine un espace de vie dans lequel nous habitons, nous travaillons, nous consommons, nous flânon, nous nous divertissons. L'espace public doit être conçu en conséquence et apporter des réponses à la diversité des usages de la ville et aux besoins essentiels : services de proximité, commerces du quotidien, santé, culture, équipements publics. L'évolution rapide des modes de vie dans un univers de plus en plus digital fait émerger de nouveaux services souvent partagés (par exemple, service de mobilités : covoiturage, vélos partagés) ou mutualisés. De nouveaux lieux hybrides apparaissent mêlant usages professionnels et privés. L'espace public et les rez-de-chaussée entrent en interaction pour créer un rez-de-ville actif autour de nouvelles polarités de proximité.



Quartier Andromède (Blagnac) : les nombreux commerces et restaurants sont très appréciés par les habitants et salariés du site.

Crédit : L. Lecarpentier

4 Co-construire des lieux de vie avec les parties prenantes.

La fabrique de la ville autour des objectifs retenus par les collectivités et nos clients est devenue une démarche partagée à laquelle chacun apporte sa pierre. D'abord les riverains et usagers futurs, qui expriment leurs attentes et leurs besoins au travers de la concertation. Ensuite les opérateurs, promoteurs et investisseurs, qui sont incités dans le cadre du plan de cession annuel à proposer des solutions qualitatives ambitieuses. Cette approche réunit tout un écosystème aux multiples compétences dans un esprit d'écoute et d'interactivité.



Futur quartier Paléficat (Toulouse) : la première réunion de concertation a réuni près de 80 personnes en décembre 2019.

Crédit : P. Nin

3 Favoriser les mixités.

Un quartier où il fait bon vivre est un quartier équilibré, accueillant pour tout le monde, quels que soient le revenu ou l'âge. La programmation joue un rôle essentiel dans la recherche de cette mixité, en combinant les différents types d'habitat : logements sociaux, logements intermédiaires, accession à la propriété, résidences seniors ou pour étudiants et logements libres... L'innovation sociale permet d'aller encore plus loin dans l'émergence de la ville inclusive, avec le développement de résidences intergénérationnelles ou de programmes d'habitat participatif.



Écoquartier Toulouse Aerospace (Toulouse) : espaces de convivialité dans la résidence Kley du quartier qui accueille étudiants et jeunes chercheurs.

Crédits : G. Aresteanu / Kley Toulouse



Quartier Empalot (Toulouse) : la foncière Empalot commerces, dans laquelle Oppidea est partie prenante, permet de relocaliser des commerces dans le nouveau pôle commercial situé place Aline Vadiou.

Crédit : C. Picci

5 Être à l'initiative.

Ce dernier objectif concerne plus l'état d'esprit des collaborateurs que les projets à proprement parler. Notre métier d'aménageur intègre des capacités d'écoute et d'observation active de l'évolution des modes de vie, mais aussi des qualités de défricheur et d'animateur. Nos équipes sont capables d'accompagner les collectivités de l'éclosion de leurs projets à leur réalisation. Elles identifient aussi les opportunités d'un territoire et mobilisent les compétences pour apporter des réponses opérationnelles adaptées. C'est le sens des initiatives prises pour dynamiser le commerce de proximité ou la relance des activités de promotion en partenariat avec des opérateurs privés.

Les 5 enjeux de l'UES Oppidea Europolia

Être acteur contre le réchauffement climatique



Placer usages et qualité de vie au cœur de la conception



Réaliser une ville mixte pour tous



Organiser le dialogue, mobiliser les parties prenantes



Au service des territoires, initier des projets en amont



Une organisation agile adaptée aux enjeux opérationnels



Pour répondre aux multiples enjeux de la métropole durable, Oppidea a mis en place une organisation interne, agile et sécurisée, privilégiant le mode projet : cette approche collaborative dans le pilotage de projets mobilise et réunit toutes les compétences autour de chefs de projets qui orchestrent l'action d'Oppidea et de ses partenaires.

Oppidea est en ordre de marche pour apporter les solutions les plus adaptées aux problématiques de ses donneurs d'ordre.

Crédit : U. Lebeuf

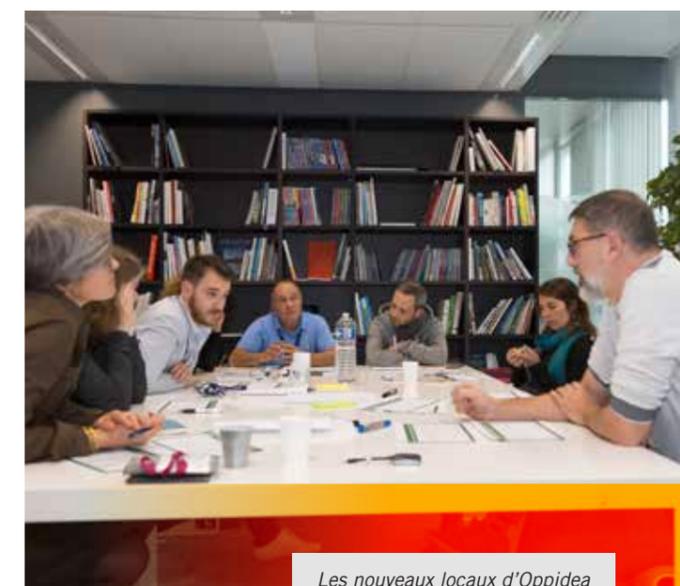


Situé au bord du Canal du midi, l'immeuble Riverside est certifié HQE niveau excellent et BREEAM niveau verygood.
Crédit : P. Ruault-PPA

Installation à Riverside

Depuis le printemps 2019, les équipes d'Oppidea et d'Europolia ont emménagé dans l'immeuble Riverside, situé dans le quartier Compans-Caffarelli à Toulouse.

En cohérence avec la stratégie d'évolution de la société, ces nouveaux locaux offrent des espaces fonctionnels, favorisant une organisation qui fait une large place **aux modes collaboratifs**. Cette installation dans un environnement agréable et confortable contribue aussi pleinement à la démarche de qualité de vie au travail de la société, combinant performance de l'entreprise et **bien-être des collaborateurs**.



Les nouveaux locaux d'Oppidea favorisent les échanges.
Crédit : U. Lebeuf



Favoriser le mode collaboratif



Favoriser le bien-être des collaborateurs

Oppidea pilote ses risques

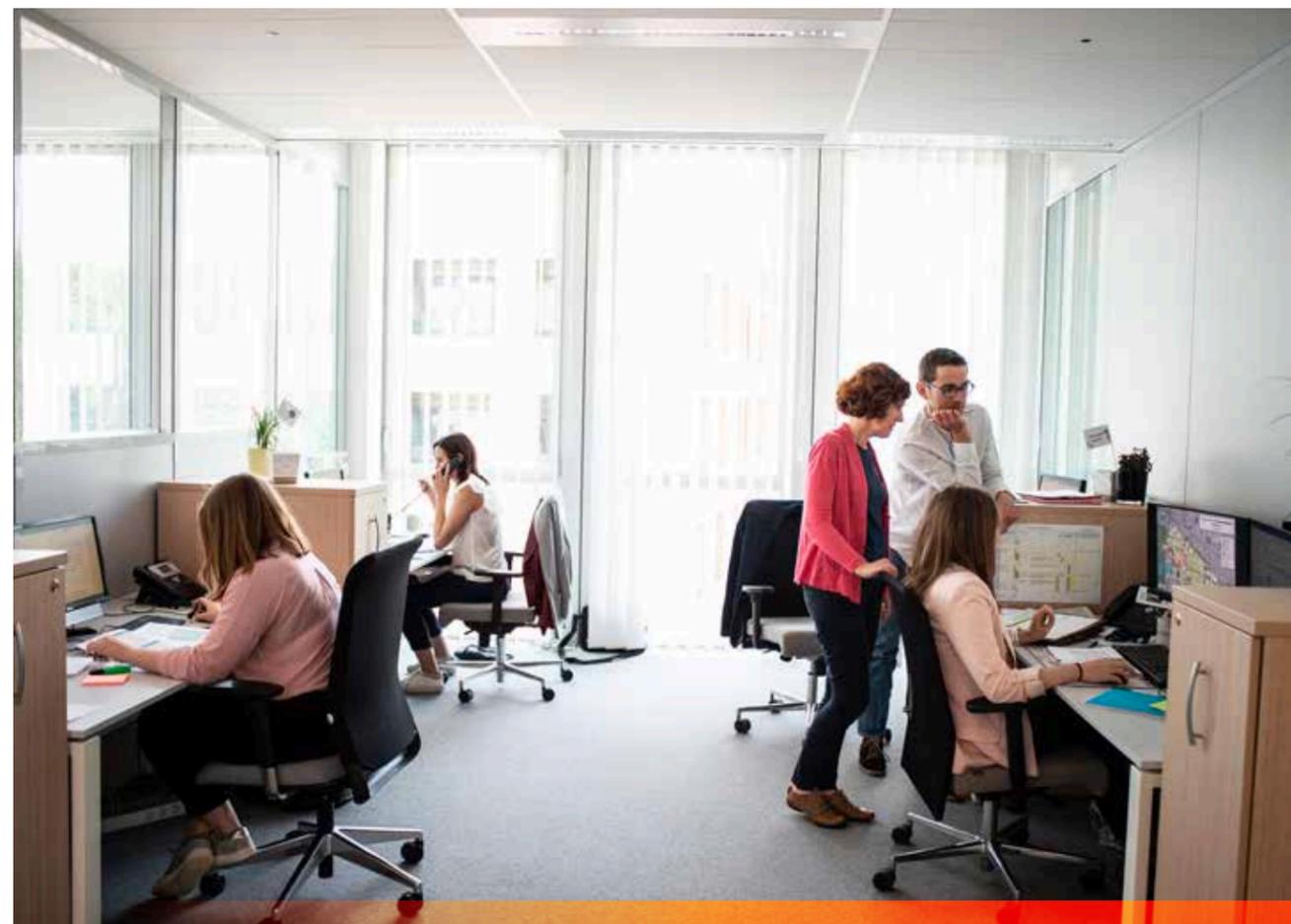
Dans une démarche de sécurisation de ses activités, Oppidea a mobilisé les collaborateurs sur la cartographie de ses risques.

Depuis décembre 2018, Oppidea a élargi le champ de son comité d'engagement à l'analyse des risques. Composé d'élus et de techniciens, ce comité des risques et des engagements a pour mission d'identifier et d'évaluer les risques liés aux opérations et de les piloter. Il se réunit avant chaque conseil d'administration d'Oppidea en fonction des opérations engagées.

En 2019, accompagné par le cabinet de conseil PricewaterhouseCoopers (PwC), le groupe de pilotage a organisé des ateliers avec les différents services de la société pour établir la cartographie des principaux risques.

Cette phase d'identification a permis de recenser les risques dans différentes thématiques : **stratégie, gouvernance, communication, ressources humaines, conjoncture, opérationnel, finances, méthodes et systèmes d'information.**

À partir de cette première évaluation, 18 risques ont été jugés majeurs en raison de leurs possibles impacts sur la société, par exemple les risques liés à l'acquisition ou à la cession, les risques liés à l'évolution des programmes, ou encore les cycles du marché de l'immobilier. Pour chacun d'eux, le comité a réalisé une analyse des causes et des conséquences possibles, proposé un plan de maîtrise et des actions d'amélioration, et défini des indicateurs de suivi. Cette cartographie donnera lieu à un suivi semestriel.



Crédit : U. Lebeuf



La digitalisation, un levier essentiel d'évolution des métiers et des pratiques

Les outils numériques donnent à Oppidea **plus d'agilité et d'efficacité dans son organisation du travail et dans la conduite de ses projets.** Plusieurs solutions ont ainsi été déployées ces derniers mois ou sont en cours de développement dans tous les domaines d'activité : outil décisionnel de Business Intelligence (BI) pour la gestion de projet, outil de commercialisation des lots aménagés (OCLA), démarche de gestion électronique des documents (GED) intégrant tous les métiers (gestion des opérations, suivi des marchés, gestion du courrier), processus de passation des marchés, dématérialisation des flux financiers.



À l'occasion des 9èmes entretiens du Club Ville et Aménagement qui se sont tenus à Toulouse en juin 2019, des experts et professionnels venus de toute la France ont visité nos quartiers. Ici, Empalot, le quartier de renouvellement urbain en cœur de métropole.

Crédit : Les Yeux Carrés



Oppidea active la chaîne des acteurs de la fabrique de la ville



Quartier La Cartoucherie (Toulouse) : en présence d'habitants et d'enfants, Symbiosphère pose des nichoirs pour développer la biodiversité du site. Une initiative des habitants soutenue par Oppidea.

Crédit : P. Nin

Mobiliser, entraîner, écouter, partager, inciter

Au-delà des aspects opérationnels, le rôle de l'aménageur consiste aussi à animer un écosystème intégrant tous les acteurs concernés par les projets urbains. Par une réflexion commune et un dialogue permanent et de qualité, tous ces partenaires contribuent à leur niveau à la création d'une vision partagée et à une dynamique qui nourrissent les réponses concrètes aux enjeux urbains de notre territoire.

Toulouse accueille les 9^{èmes} Entretiens de l'aménagement

Organisés par le Club Ville Aménagement, une association nationale qui réunit une quarantaine de maîtres d'ouvrage d'opérations urbaines, parmi lesquels Oppidea et Europolia, les 9^{èmes} Entretiens de l'aménagement se sont déroulés à Toulouse en juin 2019.

Pendant deux jours, plus de 600 professionnels, élus, aménageurs, promoteurs, entreprises ont échangé sur leur manière de produire la ville et de répondre aux transformations actuelles. Cet évènement de portée nationale a été l'occasion de mettre en lumière le projet urbain de la métropole toulousaine par des visites de terrain sur les principales opérations pilotées par Oppidea.



Quartier Monges-Croix du sud (Cornebarrieu) : visite du site et des programmes en présence d'Alain Toppan, le Maire de Cornebarrieu.

Crédit : L. Lecarpentier

Oppidea réunit une centaine de professionnels pour réfléchir sur la ville de demain et le projet Paléficat.

Crédit : Les Yeux Carrés



Une vision partagée pour Paléficat

Le 17 décembre, Oppidea a réuni durant une journée des professionnels de tous horizons (collaborateurs et techniciens de collectivités, promoteurs, bailleurs, bureaux d'études, bureaux de conseils, banquiers, collaborateurs d'Oppidea) pour réfléchir sur la ville de demain et en particulier sur le futur quartier de Paléficat, situé au nord de Toulouse. Cette opération urbaine dont Toulouse Métropole a confié la réalisation à Oppidea doit devenir un nouveau référentiel de co-construction d'un lieu de vie impliquant tout l'écosystème, les acteurs publics et privés, aussi bien que les habitants, les riverains, les usagers, les acteurs économiques et les associations.

Un plan de cession toujours plus ambitieux

Comme chaque année, Oppidea a présenté aux opérateurs réunis au centre de congrès Pierre Baudis son plan de cession de foncier destiné aux logements.

Cette programmation qui concerne quelque 1 600 logements dans quinze quartiers intègre des critères qualitatifs en matière de performance environnementale, d'innovation et d'usages.

Ce processus de commercialisation permet notamment de mobiliser l'ensemble des opérateurs sur des objectifs ambitieux vers la transition énergétique et la ville bas carbone. Il va encore plus loin cette année avec de nouveaux engagements pour la préservation de la biodiversité.



Oppidea a réuni le 17 décembre près de 200 professionnels pour présenter son plan de cession de foncier 2020 et les mobiliser sur des enjeux d'innovation et de qualité environnementale.

Crédit : P. Nin

 **100%** de logements certifiés

La mise en place du plan de cession annuel se traduit par une élévation notable de la qualité des logements produits sur les opérations publiques d'aménagement de Toulouse Métropole.

Tous les programmes de logements attribués en 2019 satisferont ainsi aux critères de la certification NF Habitat HQE et seront labellisés E+C[®]. En 2020, ils respecteront le référentiel Effinature[®]. Certains opérateurs s'engagent aussi sur d'autres certifications et labels environnementaux comme Bâtiments Durables Occitanie ou NoWatt.





Oppidea, producteur de la ville active et durable



Écoquartier Toulouse Aerospace.

Crédit : P.Nin

Oppidea pilote 23 projets d'aménagement, dont 12 situés à Toulouse, 10 dans les communes de la Métropole et un projet pour la communauté de communes des Hauts-Tolosans, aux portes la métropole.

Par leur taille, leur contexte et leur stade d'avancement, ces projets divers témoignent de notre capacité à prendre en compte des enjeux multiples et complexes : les équipes qui en assurent le pilotage réunissent des collaborateurs forts de compétences

complémentaires et d'expériences variées, capables de conseiller et d'accompagner les collectivités clientes dans leur propre problématique d'aménagement, depuis la conception du programme urbain jusqu'à la gestion de commerces, en passant par les étapes d'urbanisme réglementaire, de travaux d'espaces publics, de commercialisation de foncier, de négociation avec les opérateurs ou encore d'accueil des publics et de communication.

Les pages suivantes proposent un zoom sur 5 de nos opérations d'aménagement, chacune choisie pour son contexte :

📍 Toulouse Aerospace et La Cartoucherie

illustrent la régénération de vastes emprises industrielles sur lesquelles nous développons des écoquartiers mixtes résidentiels et porteurs de développement économique.

📍 Empalot

consiste en une vaste opération de rénovation et de transformation urbaine d'un quartier d'habitat social en cœur de métropole.

📍 Piquepeyre

est un nouveau quartier de première couronne.

📍 Mail Tolosan

est un parc économique de nouvelle génération qui apporte une réponse innovante et durable aux besoins de développement des Hauts-Tolosans.

Tiers de confiance, Oppidea partage avec les collectivités clientes les process pour mobiliser les partenaires publics et privés autour d'ambitions fortes visant à accélérer la transition environnementale du territoire, placer les usages et services au cœur de la conception des projets, réaliser des lieux de vie accueillants pour tous, tout en organisant leur co construction dans un dialogue continu avec les parties prenantes, habitants, associations, usagers, ...

9 des 20 programmes de logements, bureaux ou activités sélectionnés en 2019 par la commission d'attribution sur la base d'une grille fixant le niveau de qualité environnementale, architecturale et d'innovation attendu sont également présentés.



Écoquartier Toulouse Aerospace.

Crédit : P.Nin



Quartier Piquepeyre, Fenouillet.

Crédit : Les Yeux Carrés



Quartier Monges Croix du Sud, Cornebarrieu.

Crédit : L. Lecarpentier





L'écoquartier Toulouse Aerospace offre des espaces publics généreux avec les Jardins de la Ligne et bientôt la future Place Centrale aménagée.
Crédit : P. Nin

Toulouse

Écoquartier Toulouse Aerospace

Avec l'ouverture de la Halle de la Machine et de l'Envol des Pionniers fin 2018, Toulouse Aerospace accueille désormais un nouveau public séduit par cette offre culturelle hors du commun.

Fin 2019, les premiers étudiants et habitants ont emménagé dans les programmes réalisés par Altarea Cogedim autour de place centrale, le cœur de l'écoquartier qui accueillera début 2021 ses premiers commerces. Oppidea poursuit les travaux d'espaces publics autour de la place et de la piste inscrite. Au sud, dans le secteur Innovation Campus, le réseau de chaleur de Dalkia, inauguré en septembre, dessert tous les bâtiments dont la future Maison de la Formation dont les travaux sont en cours, sous maîtrise d'ouvrage de l'Université Fédérale de Toulouse. À proximité, les chantiers des immeubles d'activité et de bureau pilotés par les groupes Lazard et Carrère vont commencer.

Un quartier précurseur de la ville de demain

- Reconnu écocité par le programme « ville de demain » de l'État
- Labellisé Écoquartier étape 2 en décembre 2017
- Déploiement d'un réseau de chaleur et de froid et d'une boucle d'eau tempérée
- Démarche Smart City



Acteurs

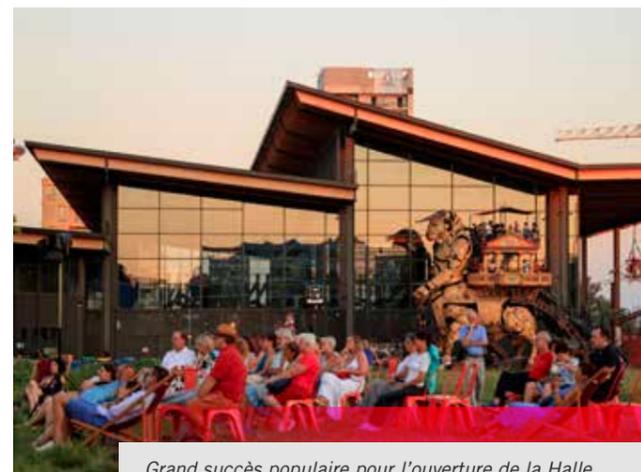
- **Concédant** : Toulouse Métropole
- **Aménageur** : Oppidea
- **Urbanistes architectes** : SEURA - David MANGIN
- **Paysagistes** : OLM
- **BET** : NALDEO /DUMONS Ingénierie

Programme

- 56 hectares
- 10 ha d'espaces verts
- 80 000 m² de logements
- 190 000 m² de bureaux et activités tertiaires
- 50 000 m² dédiés à la recherche et l'enseignement supérieur
- 20 000 m² de commerces
- 15 000 m² d'équipements publics
- 2 stations de la future 3^{ème} ligne de métro
- 4,5 km de cheminements piétons et cycles



En dehors du réseau de chaleur de Dalkia, le quartier offre un panel de services et solutions innovantes au service de la Smart City bas carbone.
Crédit : F. Maligne



Grand succès populaire pour l'ouverture de la Halle de la Machine avec le Minotaure et l'Envol des Pionniers sur la Piste des Géants.
Crédit : P. Nin



Le B612, un ensemble immobilier de 25 000m² réalisé par Oppidea, accueille plus de 1 000 chercheurs de la filière Aéronautique Spatial et des Systèmes Embarqués.
Crédit : Kardham / Oppidea



La Promenade des Sports au cœur de l'écoquartier a été inaugurée en 2019.
Crédit : P. Nin

Toulouse

Écoquartier La Cartoucherie

Lancé en 2006, cet écoquartier concilie intensité urbaine et développement durable au cœur de Toulouse, permettant à ses habitants de faire le choix d'un vivre ensemble innovant, durable et participatif. Fin 2019, près de 1000 logements sont livrés, 803 en chantier.

Oppidea livre en juin 2019 la Promenade des Sports, réalise le parking P3 mutualisé et poursuit les travaux d'espaces publics et de la future place centrale. L'équipe projet coordonne également les initiatives d'urbanisme transitoire portées par des acteurs locaux, par exemple La conciergerie, l'École de Condé, le groupe scolaire Geneviève Anthonioz de Gaulle ou encore Symbiosphère pour la pose de nichoirs. Autre signal fort : la délivrance du permis de construire portant sur les travaux de reconversion de la Halle historique de 12 000 m² en Tiers lieu hybride, mêlant halle gastronomique, loisirs, culture et espace de co-working. Porté par le collectif Cosmopolis, ce lieu sera le cœur battant du quartier avec un rayonnement métropolitain.

Des engagements innovants en matière environnementale

- Réseau de chauffage urbain et de froid
- Gestion des eaux pluviales : infiltration de 100% des eaux de pluie dans la nappe
- Parcs de stationnement mutualisé, absence de stationnement public aérien hors places PMR et livraison

Acteurs

- **Concédant** : Ville de Toulouse
- **Aménageur** : Oppidea
- **Urbanistes** : Atelier Paysages / Atelier Bernard Paris
- **BET** : Dumons / LEA / ETC / SOBERCO

Programme

- **33 ha dont 2 ha d'espaces naturels, de promenade et de parc** avec à proximité les Jardins du Barry
- **3 606 logements** dont 50 % d'habitat aidé et 2 résidences étudiantes
- **7 000 m² de commerces**
- **10 800 m² de halles reconverties** en un cœur de quartier dynamique
- **106 000 m² de bureaux, d'activités et d'enseignement supérieur**
- **13 600 m² d'équipements publics** : mairie annexe, groupe scolaire, crèche
- **Quartier cyclable**

Parmi les initiatives d'animation associant les habitants ou étudiants du quartier, la pose de nichoirs par Symbiosphère va permettre de renforcer la biodiversité du quartier et la nature en ville.

Crédit : P. Nin

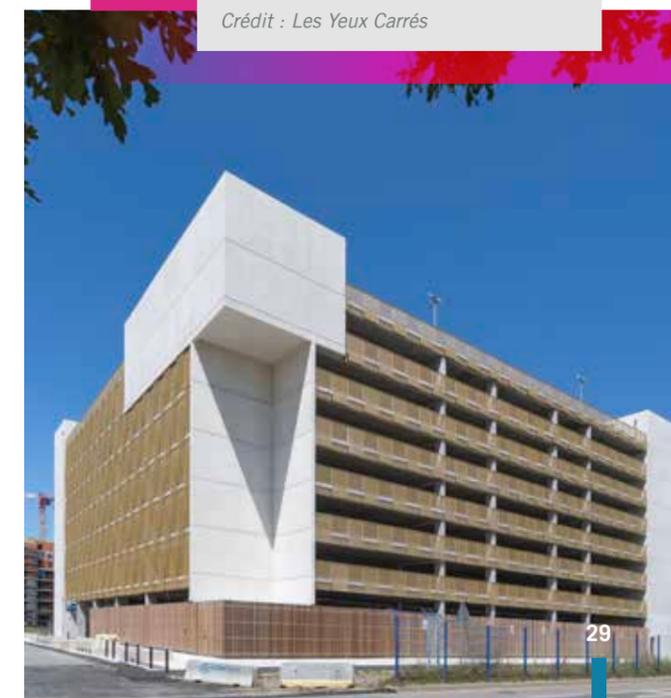


Voici le premier banc Naelou de Toulouse, porteur de mots d'amour. Inspiré et créé par l'artiste designer toulousain Kamel Secraoui, également connu sous le nom de Chat maigre. Il a naturellement trouvé sa place au cœur du quartier. Inauguration en Février 2019.

Crédit : P. Nin

Outre les travaux d'espaces publics, Oppidea pilote la construction du parking P3 mutualisé.

Crédit : Les Yeux Carrés



Suite à la pose de ces nichoirs, 31 poussins sont nés dans le nouvel écoquartier de La Cartoucherie.

Crédit : P. Nin



La rénovation de la place A. Viadieu, à quelques mètres du métro, crée une nouvelle polarité associant des logements neufs et des commerces de proximité.

Crédit : C. Picci

Toulouse

Quartier Empalot

Empalot est un quartier populaire situé au cœur de Toulouse en bordure de Garonne. Un important projet de transformation urbaine et sociale est en cours.

Porté depuis plusieurs années par la collectivité avec Oppidea comme aménageur, conduit dans un esprit de concertation au long cours avec la population, il vise à repenser la trame urbaine pour améliorer les liaisons avec les quartiers voisins, l'ouvrir sur la Garonne, requalifier les espaces publics et programmer sur le long terme des projets de démolition/construction/réhabilitation de logements pour améliorer les conditions de vie des habitants présents et en accueillir de nouveaux, équilibrer la part sociale et la part privée. La création de la SAS Empalot Commerces, détenue par Oppidea, la Banque des Territoires et le groupe Carrere permet par ailleurs de soutenir et organiser la mutation commerciale selon un plan de marchandisage contractualisé avec la collectivité.

Empalot est un projet de rénovation urbaine, soutenu par l'Etat dans le cadre du NPRNU, également par l'Europe et la Région dans le cadre du FEDER.

- Soutien du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRNU) : 571K€
- Soutien de l'Europe et de la Région Occitanie via le Fonds européen de développement régional (FEDER) : 3,5 M€



Acteurs

- **Concédant** : Toulouse Métropole
- **Aménageur** : Oppidea
- **Urbanistes** : germe & Jam
- **BET** : EGIS

Programme

- **31 ha dont 7,8 ha d'espaces publics**
- **7 200 m² de commerces et services**
La SAS Empalot Commerces, détenue par Oppidea, la Banque des Territoires et le Groupe Carrere, organise et soutient la mutation commerciale du quartier.
- **2 173 logements construits**
- **Équipements publics** : crèche, centre social, médiathèque groupe scolaire, MJC, terrain de sport, ...

Les programmes immobiliers d'Empalot offrent un cadre de vie agréable. Ici, le programme de Bouygues avec une vue sur la Garonne et le futur Grand Parc Garonne.

Crédit : Bouygues Immobilier - Novadem



Le 8 avril 2020, Julien DENORMANDIE, ministre du logement, et une délégation d'élus locaux ont visité le quartier, préparant la signature du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRNU).

Crédit : J. Hocine



Le programme d'investissement ambitieux dans des espaces publics soignés et qualitatifs trouve son expression dans le pavage en briques rouges de la place Aline Viadieu qui sera achevé en 2020. Ce nouveau cœur de quartier, apaisé, a permis la relocalisation de commerces déjà implantés dans le quartier.

Crédit : C. Picci

La démarche de concertation continue avec les habitants a permis de préparer et de réaliser dans de bonnes conditions les travaux de démolition par Toulouse Métropole Habitat de la barre du 19, rue de Cannes et de l'ancien centre commercial.

Crédit : C. Picci





Le nouveau groupe scolaire Piquepeyre a été inauguré pour la rentrée 2019-2020.

Crédit : Les Yeux Carrés



Le parc d'activités comprendra 50 terrains de commerces et services.

Crédit : Les Yeux Carrés

Fenouillet

Quartier Piquepeyre



Inauguration de la rue André Broquère et du groupe scolaire. Octobre 2019.

Crédit : C. Picci

Situé au nord de la commune de Fenouillet, un secteur de l'agglomération en plein développement, le quartier Piquepeyre est une promesse de lieu de vie convivial et animé, ouvert sur un patrimoine naturel champêtre, entre Garonne et Canal latéral.

En 2019, Oppidea a terminé les travaux d'espaces publics aux abords du groupe scolaire qui a ouvert en septembre. Toulouse Métropole a ouvert une seconde campagne de fouilles archéologiques. Ce quartier qui fait la part belle au paysage et aux mobilités douces s'engage dans la labellisation Écoquartier.

Toulouse Métropole lance la seconde campagne de fouilles archéologiques
Crédit : C. Picci



Acteurs

- **Concédant** : Toulouse Métropole
- **Aménageur** : Oppidea
- **Urbanistes** : Agence COT
- **BET** : CEREG

Programme

- 29 ha
- 715 logements
- **Espaces naturels à proximité** : Lac du Bocage, Garonne, 520 m² de commerces et services
- **Equipements publics** : un groupe scolaire (12 classes), une crèche (30 lits), une salle polyvalente, une place publique, une piste cyclable.

Quartier Piquepeyre, Fenouillet.

Crédit : Les Yeux Carrés



Merville

Mail Tolosan, un parc d'activités environnemental

Située à Merville, sur le territoire de la communauté de communes des Hauts Tolosans engagée dans un Plan Climat Air Energie (PCAET), l'opération du parc d'activités environnemental Mail Tolosan propose une stratégie de transition écologique innovante et volontariste autour de 4 axes :

- **Intégrer le parc d'activités au paysage : nature, eau, végétal, patrimoine ;**
- **Réaliser des aménagements de haute qualité environnementale, gage de l'attractivité du site ;**
- **Intégrer l'animation et la gestion du parc dès la conception pour en maîtriser les coûts sur le long terme ;**
- **Assurer la création d'un écosystème d'acteurs responsables, accueillir des entreprises parties prenantes de la dynamique environnementale.**

Prenant appui sur ces ambitions, Oppidea a pour missions d'aménager et commercialiser 50 terrains à compter de 2022. La phase d'enquête publique unique et de concertation se poursuivra jusqu'en 2021.

Acteurs

- **Concédant** : Communauté de communes des Hauts Tolosans
- **Aménageur** : Oppidea
- **Maîtrise d'œuvre urbaine** : S.C.E et Ateliers UP+

Programme

- 26,1 ha
- 2 km de voirie et pistes cyclables
- 50 terrains à commercialiser d'une superficie variant de 2 500 à 10 000 m²
- Un tiers-lieu mutualisant des services et offres de restauration

Parmi les actions

- **Paysage et biodiversité**
Pré verdissement du mail central, maintien de corridors écologiques, développement de la flore.
- **Mobilité**
Favoriser les modes doux, inciter les entreprises à mettre en place un PDE, aménager une aire de covoiturage paysagère.
- **Risques et nuisances**
Étude acoustique et regroupement des activités plus bruyantes, charte chantier propre.
- **Energie et climat**
Installer des systèmes d'éclairage peu consommateurs d'énergie, intégrer des coûts de fonctionnement, imposer des labels pour les bâtiments du parc (BBCA, ...), développer les énergies renouvelables (ENR), réutilisation des ressources sur site.
- **Management**
Labellisation : ISO 14001, association PALME, mise en place de démarche RSE dans les entreprises, structure d'animation et d'accompagnement (type club d'entreprises) à l'échelle du parc.

Quelques programmes immobiliers remarquables

Parmi les 20 programmes de logements, bureaux ou activités choisis par la commission d'attribution en 2019, voici quelques illustrations représentatives du niveau d'engagements attendus.

📍 **Blagnac**

Écoquartier Andromède

Maître d'ouvrage : ICADE
Maîtrise d'œuvre : Jacques FERRIER

📍 **Îlot 2C**

Programme mixte associant des bureaux (6 900 m²) et une clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) (5 100 m²)

📋 Le projet bénéficie d'un double adressage : à l'ouest, il donne sur la « voie lactée » qui permet d'accéder au nouveau MEETT. À l'est, il s'ouvre sur le Boulevard Ziegler et le cour Pinot, vaste espace paysager du quartier. Ce positionnement donne au projet une grande visibilité. Le programme de bureaux est implanté au nord de la parcelle, en R+4, offrant aux usagers des vues dégagées sur le cour Pinot et les espaces paysagers et ludiques autour d'Aeroscopia. La clinique, en R+2, s'organise autour d'une vaste cour végétalisée, offrant ainsi un cadre agréable et intime aux patients. Une double peau joue le rôle de filtre visuel et solaire qui caractérise l'ensemble du projet tandis que les matériaux utilisés (béton ou métal) donnent leur identité à chacun des bâtiments.

📍 **Certification visée :** NF HQE, BREEAM Very Good, Osmoz.



Vue depuis le cour Pinot.

➤ Crédit : J. Ferrier

📍 **Toulouse**

Écoquartier Toulouse Aerospace

Maître d'ouvrage : LAZARD
Maîtrise d'œuvre : Kardham

📍 **Îlot 11C**

9 850 m² de bureaux et 945 m² d'ateliers technologiques en rez-de-chaussée.

📋 Le projet Axeo propose une mixité typologique afin de répondre aux besoins très spécifiques des entreprises de l'innovation technologique : disposer, sur un même site, de bureaux « classiques » et d'espaces adaptés au prototypage, qui s'insèrent dans le socle du bâtiment. Ces locaux pourront soit être achetés par les occupants, soit être loués.

Situé face au futur parc du campus Innovation et à l'échangeur du Palays, le programme bénéficie d'une grande visibilité en entrée d'agglomération. Il propose de vastes terrasses plantées en étage. **Démarrage travaux :** T3 2020. Livraison prévisionnelle : mi-2022.

📍 **Certification visée :** BREEAM Very Good, E2C1 et Biodiversity.



Projet Axeo : Vue depuis le campus d'innovation.

➤ Crédit : Kardham

📍 **Toulouse**

Écoquartier Balma-Gramont Secteur Garrigue

Maître d'ouvrage : PITCH Promotion
Maîtrise d'œuvre : MFR Architectes / ATP Paysagistes

📍 **Lot H-I**

10 080 m² - 144 logements
(70 en secteur libre et 74 en secteur social)
Salle commune

📋 **Bailleur social :** CDC Habitat Social

Le projet s'inscrit efficacement dans la pente du terrain et offre des vues imprenables sur le grand paysage ; les habitants disposeront de parcours multiples, perspectives changeantes, harmonie des matériaux, variété des espaces extérieurs, tantôt conviviaux tantôt intimes, variation des toitures.

📍 **Certification visée :** NF HABITAT HQE E2C1.



Façade principale Sud.

➤ Crédit : MFR Architectes

Vue depuis la Place Centrale avec les Halles réhabilitées.

➤ Crédit : AROTCHAREN

📍 **Toulouse**

Écoquartier La Cartoucherie

Maître d'ouvrage : CARRERE
Maîtrise d'œuvre : AROTCHAREN et Formalocal

📍 **Îlot 2.3a**

3 700 m²
Hôtel : 1 890 m² - 3 ou 4 * 60 chambres environ

Services : 1 810 m² (centre de flottaison, hammam, salle de massage et de médecine douce, salle de danse)

📋 Ce programme très original propose pour moitié un hôtel et pour l'autre moitié des activités diverses. Loin des chaînes standardisées, il s'agit du premier hôtel de type «Shanga Hôtel», un nouveau concept proposé par la créatrice Muriel Roquejoffre.

Les activités seront indépendantes tout en disposant d'espaces communs permettant les liens.

L'ensemble se positionne comme une grande extension des activités variées proposées dans les Halles.

Les architectes Arotcharen et Formalocal ont su répondre à la commande d'un projet simple et élégant. L'affichage sur la place principale du quartier en mitoyenneté des Halles est un enjeu fort pour le projet urbain.

📍 **Certification visée :** BREEAM Very Good.



Toulouse

Écoquartier La Cartoucherie

Maître d'ouvrage : VINCI-MATEA
Maîtrise d'œuvre : SYN Architecture

Lot 3.3A1, Lot 3.3B2

Logements collectifs et activités
6 930 m² pour le logement
670 m² pour les rez-de-chaussée actifs

Thématique : Rez-de-chaussée actifs

Dans la continuité de l'écriture architecturale des opérations proposées sur la phase 2 du quartier, le projet d'EGA et SYN a su convaincre par sa sobriété et sa grande qualité de matérialité avec une mise en œuvre de la brique de façon contemporaine. Une crèche prendra place au rez-de-chaussée du lot 3.3A1.

Démarrage des travaux : T3 2020

Certification visée : NF Habitat HQE – Niveau : E3-C1
BBCA et Biodiversity.



Vue depuis la rue André Savès.

Crédit : SYN Architecture

Toulouse

Saint-Martin-du-Touch

Maître d'ouvrage : PROMOMIDI/OPPIEDA
Maîtrise d'œuvre : EMaa

Lot S14

80 logements libres - 5 200 m²

Ce projet initié par OPPIEDA en copromotion cible 60% de propriétaires occupants à des prix de vente attractifs, de nature à attirer une large clientèle et à rendre l'opération très attractive au regard des prestations qui y seront associées : logements bénéficiant de terrasses généreuses (de 20 m² à 30 m²) ; végétalisation des terrasses en gradins ; gamme de logements variée.

Grand Cœur d'îlot végétalisé : surface pleine terre 41%.

Certification visée : CERQUAL NF HABITAT HQE E+C- niveau E2C1.



Vue depuis le parc central sur le secteur Halte St-Martin.

Crédit : EMaa

Toulouse

Saint-Martin-du-Touch

Maître d'ouvrage : PREMIUM Promotion
Maîtrise d'œuvre : Pinedo /Betillon Freyermuth

Lot S23

95 appartements collectifs et 5 maisons sur les toits

Le projet présente une approche très intéressante des matériaux biosourcés et une très bonne ambition de qualité environnementale avec une chaufferie collective bois. De facture très engageante avec une végétalisation des façades, le projet présente de grandes qualités d'usage et d'insertion paysagère.

Certification visée : NF HABITAT HQE E3C1.

Toulouse

Saint-Martin-du-Touch

Maître d'ouvrage : CARRERE/SOGEPROM
Maîtrise d'œuvre : PPA Architectures /V2s

Îlot S9

Bureaux : 2 bâtiments de 6 300 m²
Logements : 62 logements collectifs (2 bâtiments – 4 000 m²)

Écriture sobre et intemporelle. Le projet s'insère efficacement dans le quartier et présente une réponse pertinente à l'ensemble des enjeux du programme mixte bureaux/logements ; services spécifiques aux usagers et habitants (pôle mobilité, conciergerie), part significative de végétalisation de la parcelle (40% de pleine terre) et ambition de qualité environnementale engageante.

Certification visée : NF HQE BATIMENT DURABLE, logement NF HABITAT HQE E2C1, EFFINATURE + BDO BRONZE).



Vue depuis la rue du parc central sur le secteur Halte St-Martin.

Crédits : PPA Architecture / V2s



Vue depuis la rue du parc central sur le secteur Halte St-Martin.

Crédit : Naud et pou

Toulouse

Saint-Martin-du-Touch

Maître d'ouvrage : PROMOLOGIS
Maîtrise d'œuvre : NAUD et POUX (paysagiste WOODSTOCK).

Lot S14 – B

45 appartements collectifs et intermédiaires
18 locatifs sociaux et 27 PSLA
2 870 m²
Tous les logements sont traversants ou bi-orientés avec loggia

Le projet propose une implantation urbaine particulièrement bien adaptée aux contraintes de la parcelle et une très bonne ambition de qualité environnementale (NF HABITAT HQE NIVEAU E3C1) à construction modulaire avec façades pour partie en mur à ossature bois + mode de production énergie collectif pour part EnR (chaufferie bois).

Le projet offre de bonnes qualités d'usage (loggia individuelle pour chaque logement, loggias partagées entre voisins dans les étages, modularité des logements) et d'insertion paysagère (cœur d'îlot en prolongement des cœurs voisins).

Il est à noter que PROMOLOGIS mènera cette opération en BIM MANAGER niveau 2 (première opération engagée dans cette démarche pour ce bailleur).

Certification visée : NF HABITAT HQE NIVEAU E3C1.

Compte de résultat

Total
2018

Total
2019

	Total 2018	Total 2019
Chiffres d'affaires nets	70 583 659 €	86 933 529 €
Production stockée sur opérations patrimoniales	- 990 792 €	28 969 €
Production stockée sur opérations concessions	7 361 686 €	- 9 359 650 €
Subvention d'exploitation	0 €	0 €
Reprises sur dépréciations, provisions et amortissements, transferts de charges	33 323 159 €	35 534 919 €
Autres produits	96 602 €	132 173 €
Total des produits d'exploitation	110 374 314 €	113 269 941 €
Charges d'exploitation fonctionnement	7 479 521 €	7 030 787 €
Charges d'exploitation sur opération patrimoniales (hors charges de fonctionnement liées à cette activité)	6 395 356 €	- 81 306 €
Charges d'exploitation sur concessions	94 396 134 €	101 311 184 €
Total des charges d'exploitation	108 271 012 €	108 260 665 €
Quote-part résultat d'exploitation générée dans la cadre d'une SCCV	5 738 €	0 €
Résultat d'exploitation et quote-part résultat d'exploitation générée dans la cadre d'une SCCV	2 109 040 €	5 009 276 €
Résultat financier	78 284 €	219 454 €
Résultat courant avant impôt	2 187 324 €	5 228 729 €
Résultat exceptionnel	- 94 418 €	- 6 366 €
Impôt sur les sociétés	548 579 €	356 987 €
Participation des salariés aux résultats	58 567 €	27 216 €
Résultat net	1 485 760 €	4 838 160 €

Bilan actif

Valeurs nettes au
31/12/18

Valeurs nettes au
31/12/19

Immobilisations incorporelles	0 €	0 €
Immobilisations corporelles	0 €	0 €
Immobilisations financières	1 M€	1 M€
Actif immobilisé	1 M€	1 M€
Stocks et en-cours	128 M€	118 M€
Créances clients et comptes rattachés	20 M€	14 M€
Autres créances	17 M€	18 M€
Disponibilités	29 M€	40 M€
Charges constatées d'avance	6 M€	9 M€
Actif circulant	200 M€	200 M€
Total Actif	200 M€	200 M€

Bilan passif

Valeurs nettes au
31/12/18

Valeurs nettes au
31/12/19

Capital social	15 M€	15 M€
Report à nouveau et réserve légale	3 M€	5 M€
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	1 M€	5 M€
Capitaux propres	20 M€	25 M€
Provisions (pour risques et pour charges)	11 M€	9 M€
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	114 M€	118 M€
Autres dettes financières	14 M€	18 M€
Dettes d'exploitation	20 M€	11 M€
Dettes diverses	1 M€	2 M€
Produits constatés d'avance	19 M€	18 M€
Dettes	169 M€	167 M€
Total Passif	200 M€	200 M€

Bilan financier

Une très belle année 2019

L'année 2019 a confirmé la bonne trajectoire des résultats d'Oppidea, en progression constante depuis plusieurs années.

Le chiffre d'affaires annuel atteint le niveau record de 86,9 millions d'euros, en hausse de 23% par rapport à 2018.

Cette augmentation est portée en grande partie par la bonne dynamique du marché immobilier toulousain, les ventes de terrains à bâtir dans les quartiers aménagés par Oppidea représentant 80% du chiffre d'affaires de la société.

Sur le plan du fonctionnement de la structure, le total des produits d'exploitation augmente de 28% pour s'établir à 12 millions d'euros, en grande partie grâce à l'augmentation significative des produits d'exploitation de l'activité aménagement (9,562 millions d'euros, +35%). Cette hausse résulte essentiellement d'une croissance de la rémunération sur dépenses, liée aux travaux sur les espaces publics, en particulier dans les quartiers de La Cartoucherie et Toulouse Aerospace, et de la rémunération sur recettes, générée par les ventes de parcelles auprès de promoteurs ou d'investisseurs.

Parallèlement à ces bonnes performances opérationnelles, Oppidea a poursuivi ses efforts pour maîtriser le niveau de ses charges. Les charges d'exploitation diminuent encore de 4% en 2019, à 6,992 millions d'euros, en raison principalement

du déménagement dans l'immeuble Riverside, source d'économies nouvelles.

Le résultat net après impôts de l'exercice s'élève donc à 4,838 millions d'euros, en nette augmentation par rapport à 2018.

Les actionnaires ayant décidé de consolider ce résultat au sein des fonds propres d'Oppidea, ces derniers augmentent de 24% pour s'établir à 24,6 millions et permettront de soutenir l'activité à venir d'Oppidea.

En raison des investissements en cours dans de nouvelles opérations ou tranches opérationnelles, l'endettement de la société a augmenté légèrement, à 118 millions d'euros. Ce niveau reste toutefois maîtrisé du fait :

- qu'Oppidea dispose d'avants-contrats commerciaux sur la vente des parcelles de terrains financés par ces emprunts à hauteur de 128 millions d'euros,
- que ces financements portent sur un ensemble d'actifs fonciers cessibles et constructibles valorisés en coût de revient à 118 millions d'euros.

La hausse de la trésorerie disponible en fin d'exercice, passant de 29 à 40 millions d'euros, permettra de poursuivre le désendettement de la société.

Bilan social

2019, une année de dynamique collective pour l'unité économique et sociale (UES) Europolia-Oppidea-GIE.



Le Showroom, le nouvel espace d'accueil du siège de Riverside.

Crédit : U. Lebeuf

Un nouvel environnement pour mieux travailler

Une étape importante a été franchie avec l'installation en avril 2019 des collaborateurs à Riverside, notre nouveau siège social, situé Boulevard de la Marquette au bord du Canal du Midi. Le déménagement avait été préparé depuis plusieurs mois au travers d'un COMUT (comité d'utilisateurs) permettant une projection et la prise en compte des métiers de chacun.

L'appropriation des nouveaux espaces de travail partagés pour favoriser les échanges, n'en a été que plus rapide. Nombreux ont été les collaborateurs satisfaits de leur nouveau cadre de travail et des services mutualisés avec les autres entreprises installées sur le site : conciergerie, restauration sur place, etc.

Crédit : Les Yeux Carrés



Tous mobilisés pour préparer l'avenir

En 2019, les équipes de l'UES ont participé à la construction d'un programme de réflexion et d'actions autour des enjeux de la ville de demain. Grâce à l'accompagnement du cabinet Nosfuturs, plus de 1 000 contributions ont émergé de la part des 85 salariés, sollicités au travers d'une plateforme innovante de traitement des données. Un séminaire le 7 février 2020 réunissant l'ensemble des salariés a permis d'en tirer les orientations les plus pertinentes du point de vue de nos métiers, de notre développement et de notre écoute à l'égard de nos clients et partenaires.

Nouveau Comité social et économique

Conformément à la nouvelle réglementation, les salariés de l'UES ont élu un nouveau Comité Social et Economique en Mai 2019. Cette instance de représentation du personnel, désormais unique, siège tous les 2 mois. Elle compte 10 élus (5 titulaires et 5 suppléants).

Plusieurs accords collectifs ont enrichi le statut social commun de l'UES. La question des déplacements professionnels a émergé comme un axe de réflexion à prendre en considération. La direction a proposé de créer un Groupe Mobilités composé de 4 salariés pour adapter le plan de déplacement aux enjeux d'aujourd'hui (transports décarbonés, report modal et diminution de la voiture individuelle, ...) et étudier les dispositions opportunes de la Loi Mobilités parue en Décembre 2019.



Le Marathon de Toulouse, un bon vecteur de lien entre collaborateurs. En 2019, 5 équipes mixtes de l'UES étaient au départ du relais.

82 / **100** Index égalité femmes-hommes

Depuis 2019, les entreprises de plus de 50 salariés ont l'obligation de calculer et de publier chaque année un index de l'égalité entre les hommes et les femmes. Noté sur 100 points, il permet d'évaluer les pratiques de l'entreprise à partir de 4 indicateurs : l'écart de rémunération, l'écart de répartition des augmentations individuelles le pourcentage de salariées augmentées dans l'année suivant leur retour de congé maternité et la répartition des 10 rémunérations les plus élevées. En cas d'index inférieur à 75/100, les entreprises doivent prendre des mesures.

Pour l'ensemble de ses 85 salariés, l'UES atteint un index de 82/100.

Plan de développement des compétences

Véritable levier de la performance, la formation est un axe important de la stratégie de développement de l'UES. En 2019, le plan de développement des compétences a représenté 3% de la masse salariale de l'UES. Tout en prenant en compte les obligations réglementaires (Loi Elan, AIPR), les managers ont mobilisé leurs équipes sur des formations métiers (commande publique, gestion de la pollution des sols, concertation...). Enfin, les formations liées au développement personnel ont permis d'apporter un support en termes de management, de gestion des équipes, et de bien-être au travail.



En février 2019, le président Gilles Broquère présente la démarche qualité de vie au travail aux salariés.

Crédit : Les Yeux Carrés

Qualité de vie au travail

La démarche de qualité de vie au travail engagée en 2018 s'est poursuivie tout au long de l'année 2019 pour concrétiser des avancées attendues pour accélérer certains circuits de décision ou renforcer la cohésion des équipes.

L'organisation d'une soirée avec les collaborateurs et leur famille dans le patio du Riverside et d'une visite guidée du musée des Abattoirs, à l'occasion de l'Exposition Picasso ont aussi permis de développer les liens informels.

La soirée «afterwork en famille» a permis aux collaborateurs de faire visiter les nouveaux bureaux à leur entourage.

Crédit : P. Nin





Perspectives 2020

Oppidea prolonge en 2020 sa dynamique de transformation.

Plus que jamais, les chantiers ouverts autour de l'évolution de l'UES, de la modernisation de ses process ou de la réflexion sur les enjeux urbains actuels et futurs partagée avec la chaîne des acteurs de la ville, restent d'actualité.

Plus que jamais, les équipes d'Oppidea sont mobilisées pour réinterroger leurs projets autour des objectifs stratégiques suivants :



Diminuer l'empreinte carbone de la métropole et s'adapter au changement climatique.



Façonner la ville autour des usages et de la qualité des services.



Favoriser les mixités sociales et générationnelles.



Coconstruire les lieux de vie avec les parties prenantes.



Au service des territoires, initier des projets en amont.

La crise sanitaire et ses conséquences économiques rappellent la nécessité de rester toujours vigilant et agile face aux événements, de s'adapter pour relever de nouveaux défis concernant l'évolution des modes de vie, de travail, des lieux de vie et de loisirs, des mobilités.

Parce que ses fondamentaux sont bons et que sa santé financière est saine, Oppidea peut maintenir son cap, poursuivre le développement des opérations déjà lancées et se mobiliser sur de nouveaux projets comme l'aménagement du quartier

Paléficat et la mise en route d'une opération de co-promotion à Saint-Martin-du-Touch.

Tiers de confiance, opérateur d'intérêt général, Oppidea se pose plus que jamais en activateur de la fabrique de la ville pour accompagner le développement de la métropole et des territoires.

Par son intervention et le pilotage de ses nombreux projets à différentes échelles, la SEM souhaite maintenir en 2020 et 2021 son volume global d'investissement, contribuant ainsi à soutenir l'activité et l'emploi local.



L'écoquartier Toulouse Aerospace se développe autour d'une identité culturelle forte, entre mémoire et innovation : ouverte sur l'ancienne piste de l'aéropostale et sur la Halle de la Machine, la place centrale, arborée, accueille près de 800 logements pour tous, des commerces, services et bureaux, proches de la future station de métro. Longue de 1,8 km, l'ancienne piste aérienne réaménagée pour accueillir les mobilités douces, se prolonge vers le sud jusqu'au campus d'innovations international où se regroupent de nombreux acteurs de la filière Aéronautique, Spatial et Systèmes Embarqués.

Crédit : Seura

Composition du conseil d'administration au 31 Décembre 2019

Administrateurs	Représentant des administrateurs
Collège public	
TOULOUSE METROPOLE	Monsieur Gilles BROQUERE
TOULOUSE METROPOLE	Madame Annette LAIGNEAU
TOULOUSE METROPOLE	Monsieur Jean-Luc LAGLEIZE
TOULOUSE METROPOLE	Monsieur Emilion ESNAULT
TOULOUSE METROPOLE	Monsieur Michel AUJOLAT
TOULOUSE METROPOLE	Monsieur Marc DEL BORRELLO
TOULOUSE METROPOLE	Monsieur Joseph CARLES
TOULOUSE METROPOLE	Monsieur Michel ALVINERIE
TOULOUSE METROPOLE	Monsieur Philippe PLANTADE
VILLE DE TOULOUSE	Monsieur Franck BIASOTTO
VILLE DE BLAGNAC	Madame Stéphanie SENSE
VILLE DE COLOMIERS	Madame Karine TRAVAL MICHELET
Collège privé	
BANQUE DES TERRITOIRES - CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	Monsieur Olivier LIVROZET
CAISSE D'EPARGNE	Monsieur Pierre CARLI
CCIT	Monsieur Pierre CABROL
CAISSE RÉGIONALE CREDIT AGRICOLE	Monsieur Jean VERDONE
TOULOUSE METROPOLE HABITAT REPRÉSENTANT LES BAILLEURS SOCIAUX ACTIONNAIRES	Monsieur Luc LAVENTURE
Censeurs	
SAFIDI (GROUPE EDF)	Madame Florence ALBOUY-DAVID
BANQUE DES TERRITOIRES - CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	Madame Amélie BENOKBA
BANQUE POPULAIRE OCCITANE	Monsieur Alain LLANES

Actionnariat	%
TOULOUSE METROPOLE	51,03%
VILLE DE BLAGNAC	5,00%
VILLE DE TOULOUSE	5,00%
VILLE DE COLOMIERS	5,00%
BANQUE DES TERRITOIRES	13,96%
SOREPAR/CAISSE D'EPARGNE	5,05%
DEXIA CREDIT LOCAL	4,44%
CAISSE RÉGIONALE CREDIT AGRICOLE	2,54%
BANQUE POPULAIRE OCCITANE	2,50%
TOULOUSE METROPOLE HABITAT	0,03%
LA CITE JARDINS	0,49%
PROMOLOGIS	1,17%
SA LES CHALETS	0,02%
SAFIDI (GROUPE EDF)	1,65%
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE TOULOUSE	1,00%
CILEO	0,97%
SA BRIEFER	0,050%
AIBUS GROUP SAS	0,03%



Crédit : U. Lebeuf

Suivez-nous sur :

www.oppidea.fr



[linkedin.com/company/sem-oppidea](https://www.linkedin.com/company/sem-oppidea)



[facebook.com/Oppidea](https://www.facebook.com/Oppidea)



[youtube.com/SemOppidea](https://www.youtube.com/SemOppidea)



21, boulevard de la Marquette
Immeuble Riverside – Bâtiment A
BP 91 003 - 31 010 Toulouse Cedex 6



05 31 48 83 00

Édition : juillet 2020
Parution : 28/07/2020



Conception, réalisation :

 VERYWELL



Conception, réalisation :
Benjamin de Capèle



Photo de couverture :

Fenouillet- quartier Piquepeyre : en 2019, Oppidea a livré la place devant le groupe scolaire qui a ouvert à la rentrée de septembre.

Crédit : Les Yeux Carrés

