

Présentation du plan de cessions 2019 d'Oppidea

Vendredi 1^{er} février 2019 de 10h30 à 12h30

Centre de Congrès Pierre Baudis - Salon Cassiopée

**Discours de Gilles Broquère,
Président-directeur général d'Oppidea**

Madame la vice-présidente de Toulouse Métropole et vice-présidente d'Oppidea,
Chers collègues élus de Toulouse Métropole,
Monsieur Raphaël Catonnet, directeur général délégué d'Oppidea,
Monsieur le président de la Fédération des Promoteurs immobiliers d'Occitanie- Toulouse
Métropole
Monsieur le Président de l'Ordre des architectes d'Occitanie,
Mesdames, Messieurs,

Comme Annette Laigneau, je souhaite tout d'abord vous faire part de ma satisfaction.
La SEM Oppidea joue pleinement son rôle pour accompagner Toulouse Métropole dans son
développement.

Nous avons bien intégré les défis à relever :

- Produire plus de 20% des logements programmés chaque année sur le territoire de Toulouse Métropole
- Mettre en place des processus d'attribution garantissant l'équilibre de la production de logements par territoire, typologie, modes d'accessions, opérateur, ...
- Autour des nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux, élargir le champ des thématiques proposées dans notre grille d'engagements, en lien avec les objectifs du projet urbain de Toulouse Métropole et les maires des communes concernées,
- Et, ce matin, le défi consiste à vous « embarquer », à vous donner envie de vous engager sur de nouveaux territoires, de nouveaux fonciers autour d'une nouvelle grille d'engagements !

Au vu des résultats 2018, je suis confiant !

Avant de dévoiler le plan de cession 2019, présenté par Raphaël Catonnet et Denis Dupuy, je souhaite dresser un rapide bilan 2018 centré uniquement sur notre activité **cession logements**.

A l'issue du plan de cessions 2018, nous avons reçu 68 dossiers de candidatures portant sur 27 îlots, répartis dans 10 quartiers.

5 quartiers de Toulouse, 5 quartiers dans des communes limitrophes.

Ces attributions ont représenté 2 066 logements.

- 1401 logements libres
- 665 logements sociaux dont 369 en maîtrise d'ouvrage directe.

Pour être précis, nous avons dû reporter de 2018 à 2019 5 îlots représentant 435 logements. Ce report a toutefois été compensé par des programmes attribués dans le quartier Malepère notamment.

Voilà pour le quantitatif.

Je souhaite également partager le bilan 2018 en termes qualitatifs.

Il est également très positif :

- 100 % des logements attribués auront la certification NF Habitat HQE.
- 57% une labellisation complémentaire dont 36% la labellisation E+C-

Concernant les thématiques proposées, vous les découvrez sur l'écran :

- 100 % des projets s'engagent sur la Qualité d'usage
 - Logements évolutifs
 - Domotique
 - Résidence connectée
 - Espaces communs
- 64 % sur la qualité paysagère
 - Jardins partagés
 - Biodiversité
 - Jardins sur les toits
- 31% sur la qualité architecturale
 - Matériaux pérennes
 - Pertinence par rapport à l'insertion architecturale
 - Binôme d'architectes expert/jeune
- 26 % sur la qualité programmatique
 - Typologie variée et évolutive
 - Forme d'habitat atypique
 - 50% de propriétaires occupants

Parmi les propositions innovantes sur le plan des usages ou procédés constructifs, citons par exemple :

- des potagers en toiture,
- des logements Séniors (en locatif social)
- l'utilisation de matériaux biosourcés – mur de terre coulée et parement de terre, brique de terre crue compressée, emploi de brique cuite -
- ou encore la réversibilité de rez-de-chaussée logements/activités,
- ...

Vous le voyez, les idées et propositions sont nombreuses.

Vous en découvrirez d'autres dans un petit clip diffusé, valorisant des projets issus des plans de sessions antérieurs.

L'exemplarité de certains projets est d'ailleurs distinguée par la profession. Cela mérite d'être rappelé : ainsi, en 2018,

- La tour bois d'ICADE, WOOD'ART a reçu le prix du bâtiment NOWATT décerné par la Région.

Et aux Pyramide d'Argent, en avril dernier, sur 7 programmes récompensés, 3 sont réalisés dans les quartiers Oppidea :

- le programme SENSATIONS URBAINES de Saint-Agne Immobilier à La Cartoucherie,
- le programme OVERWIEW de Sporting Promotion à Andromède, et
- le programme L'ELEVEN de Greencity à Saint-Martin du Touch.

Comme le disait Annette Laigneau à l'instant, ces exemples montrent que nous sommes **ensemble** engagés sur le même chemin, avec l'ambition de favoriser l'émergence de la smart city autour de lieux de vie accueillants.

Des lieux de vie qui répondent aux défis du dérèglement climatique et sont adaptés aux nouveaux modes de vie en ville.

Des lieux de vie, issus de la concertation et du dialogue que nous devons nourrir en permanence, entre nous, professionnels et élus, mais aussi avec les habitants et usagers.

A ces succès, à ce bilan positif, je souhaite associer les membres de l'équipe du pôle commercialisation-développement d'Oppidea, placée sous la houlette de Denis DUPUY.

Cette équipe déploie une belle énergie pour être à la hauteur de vos attentes et de nos attentes en tant qu'élus. Elle produit aux jurys en charge de sélectionner des projets des analyses pertinentes et je les en remercie. Cette équipe travaille également dans une belle synergie avec les chefs de projets d'Oppidea et les services de Toulouse Métropole.

Car n'oublions pas que notre métier consiste aussi à programmer et coordonner tous les travaux d'espaces publics et paysagers dans les opérations qui accueillent vos programmes.

Dans ce domaine également, l'année 2018 est un grand cru : toutes opérations confondues, nous avons investi 79 millions d'€ TTC dans les travaux et acquisitions, soit + 20 % par rapport à 2017.

Comme président-directeur général d'Oppidea, je suis donc particulièrement fier de partager ce bilan positif avec vous et de saluer l'engagement de nos collaborateurs.

Pour autant, notre métier est en pleine mutation, il nous faut préparer l'avenir.

C'est pourquoi, nous avons travaillé avec Raphaël CATONNET sur un nouveau **plan stratégique 2019 – 2022**.

Nous l'avons présenté à Jean-Luc Moudenc et au Conseil d'Administration d'Oppidea en décembre.

Ce plan stratégique, c'est aujourd'hui notre **feuille de route**.

Il est important que j'en partage l'essence et la synthèse avec vous, qui êtes nos principaux clients, clients auxquels nous sommes liés par une relation de long terme, engageante, assez proche du partenariat.

Oppidea reste principalement ancrée sur ses métiers d'origine : l'aménagement et la construction.

C'est dans la manière de les aborder, de les piloter que doit s'affirmer le changement. Nous avons tout d'abord posé nos valeurs, défini notre positionnement comme acteur du développement local :

OPPIDEA EST UN OPERATEUR d'INTERET GENERAL.
OPPIDEA INTERVIENT COMME TIERS DE CONFIANCE, ACCELERATEUR de TRANSITION,
CREATEUR DE LIENS et de SOLIDARITE.
POUR FABRIQUER la VILLE ACTIVE ET DURABLE.

Toulouse Métropole et les collectivités restent nos clients majeurs de référence. Notre raison d'être et de nous développer, c'est d'être en capacité de répondre aux enjeux qui se posent à l'échelle de ces territoire locaux :

Nous en avons identifié 7

- Organiser la croissance de l'offre de logements
- Produire la ville accessible à tous
- Concevoir une ville adaptée aux nouveaux usages et développement de services urbains innovants
- Anticiper les mobilités de demain,
- Renforcer l'engagement dans la transition énergétique et écologique
- Conforter l'ancrage local des entreprises et la croissance économique
- Optimiser et sécuriser le pilotage opérationnel et financier des opérations

Le plan d'actions pour soutenir et accompagner les collectivités sur ces enjeux, nous a conduit à repenser nos process métier, à repositionner nos métiers de base, aménageur et constructeur, à consolider nos nouvelles activités :

- Par exemple, autour du métier d'investisseur, dans le cadre de foncières commerciales comme nous le faisons déjà à Empalot et Borderouge. Le Conseil d'administration a donné un avis favorable pour qu'Oppidea entre au capital de la SAS Tiers Lieu, à la Cartoucherie.
- Nous voulons aussi nous positionner en co-promotion : tout en partageant la prise de risque financier (à hauteur de 30% des fonds propres), nous nous proposons d'accompagner un opérateur dans la formalisation et la réalisation d'un projet **centré sur la réponse aux enjeux de la politique HABITAT de la métropole** : par exemple,
 - en maximisant la part de propriétaires occupants
 - en proposant des modalités pour impliquer les futurs propriétaires dans la conception et la réalisation du logement, ou encore
 - en maîtrisant le prix de sortie.

Oppidea ne se positionnera pas comme maître d'ouvrage de la construction mais souhaite être associée aux phases de programmation et conception. Il s'agit là d'une opportunité pour mieux comprendre les contraintes de la promotion et penser les interfaces entre aménageur et promoteur.

Vous allez d'ailleurs découvrir que nous lançons un îlot en co-promotion cette année.

La mise en œuvre du plan stratégique 2019-2022 nous conduit à revoir légèrement notre organisation : par exemple, nous avons créé un pôle développement, en soutien des pôles opérationnels. Il a pour missions :

- d'initier les nouvelles opérations,
- d'assurer une veille,
- de stimuler et capitaliser les innovations dans nos projets,
- de nouer les partenariats nécessaires.

En lien avec l'axe développement, le plan stratégique affirme aussi notre ambition sur les enjeux d'innovation associés à une dynamique continue de conduite du changement.

Changement de locaux également !

Pour ceux qui ne le sauraient pas encore, nous déménageons en effet avec Europolia en Avril au bord du canal du Midi, dans l'immeuble RIVERSIDE, là où se trouvent déjà les équipes de Tisséo Ingénierie.

Nous occuperons 2 niveaux. Ces locaux sont mieux adaptés aux nouveaux modes de travail et aux synergies à déployer à l'échelle des équipes et des 3 sociétés qui forment l'UES.

Vous le voyez, notre activité externe au service du développement de Toulouse Métropole, de son ambition durable, comme notre transformation interne mobilisent l'énergie de nos équipes. C'est pourquoi, il me semble important de mettre en place une démarche de Qualité de Vie au Travail.

Oppidea s'est donné les moyens d'aborder l'avenir en confiance. Je tiens à remercier tous les collaborateurs d'Oppidea et de Toulouse Métropole pour leur engagement au service de la réussite de nos projets, de vos projets et aussi de la transition écologique et du développement durable de notre métropole, «naturellement belle» aujourd'hui et plus encore demain !