

Délibération n°DEL-16-0361

ZAC Laubis (Seilh) : approbation du compte rendu annuel d'activités à la collectivité locale (CRACL) 2015 - Oppidea et approbation de l'avenant n°2 au traité de concession

L'an deux mille seize le jeudi trente juin à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	106
Procurations :	27
Date de convocation :	24 juin 2016

Présents

Aucamville	Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	Mme Lysiane MAUREL, M. Francis SANCHEZ
Balma	M. Laurent MERIC, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, M. Bernard KELLER, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Michel ALVINERIE, M. Patrick JIMENA, M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Elisabeth MAALEM, Mme Josiane MOURGUE, Mme Karine TRAVAL-MICHELET
Cornebarrieu	M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT, M. Philippe GUERIN, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Flourens	Mme Corinne VIGNON ESTEBAN
Gagnac	M. Michel SIMON
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO, M. Bruno COSTES
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA
Saint-Jean	M. Michel FRANCES
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO
Seilh	M. Jean-Louis MIEGEVILLE
Toulouse	M. Christophe ALVES, M. Olivier ARSAC, M. Franck BIASOTTO, Mme Michèle BLEUSE, Mme Charlotte BOUDARD PIERRON, M. Maxime BOYER, M. Frédéric BRASILES, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN,

	Mme Hélène COSTES-DANDURAND, Mme Martine CROQUETTE, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, Mme Vincentella DE COMARMOND, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJIJE, Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, M. Jean-Luc LAGLEIZE, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, Mme Marthe MARTI, M. Antoine MAURICE, Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Dorothée NAON, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Gisèle VERNIOL, Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER, M. Aviv ZONABEND
Tournefeuille	Mme Mireille ABBAL, M. Patrick BEISSEL, Mme Danielle BUYS, M. Claude RAYNAL, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Dominique COQUART
M. Gérard ANDRE	Patrick DELPECH
Mme Sophie LAMANT	Vincent TERRAIL-NOVES
M. Patrice RODRIGUES	Claude RAYNAL
M. Arnaud SIMION	Karine TRAVAIL-MICHELET
Mme Dominique BOISSON	Daniel DEL COL
M. Robert GRIMAUD	Michel ROUGE
M. Marc PERE	François LEPINEUX
M. Jacques SEBI	Aline FOLTRAN
M. Jacques DIFFIS	Robert MEDINA
M. Raymond-Roger STRAMARE	Jean-Louis MIEGEVILLE
Mme Marie-Dominique VEZIAN	Michel FRANCES
M. Thierry FOURCASSIER	Gilles BROQUERE
Mme Dominique FAURE	Bernard SOLERA
Mme Laurence ARRIBAGE	Christophe ALVES
M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE	Pierre LACAZE
Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES	Franck BIASOTTO
Mme Catherine BLANC	Maxime BOYER
M. Jean-Jacques BOLZAN	Sacha BRIAND
Mme Marie DEQUE	Christine ESCOULAN
M. Emilion ESNAULT	Bertrand SERP
M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT	Francis GRASS
Mme Marie-Jeanne FOUQUE	Pierre TRAUTMANN
M. Laurent LESGOURGUES	Julie ESCUDIER
M. Romuald PAGNUCCO	Marthe MARTI
Mme Françoise RONCATO	Evelyne NGBANDA OTTO
M. Daniel FOURMY	Monique DURRIEU

Conseillers excusés

Blagnac	M. Bernard LOUMAGNE
---------	---------------------

Délibération n° DEL-16-0361**ZAC Laubis (Seilh) : approbation du compte rendu annuel d'activités à la collectivité locale (CRACL) 2015 - Oppidea et approbation de l'avenant n°2 au traité de concession****Exposé**

L'article L.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que lorsqu'une Société d'Économie Mixte Locale (SEML) intervient pour le compte d'une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou une autre personne publique, en vue de réaliser une opération dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, la SEML est tenue d'établir un rapport annuel qu'elle transmet à la collectivité cocontractante, afin que celle-ci la soumette à son Assemblée délibérante.

L'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme prévoit que ce compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) doit être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée, qui se prononce par un vote.

Le traité de concession de la ZAC Laubis a été signé le 19 décembre 2012 par l'aménageur OPPIDEA avec le concédant Toulouse Métropole. Ce traité de concession d'aménagement a fait l'objet d'un avenant, l'avenant n°1 ayant été approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en date du 10 novembre 2015. L'avenant n°2 est annexé à la présente délibération.

L'avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Laubis confie la maîtrise d'ouvrage de la voirie « Chemin du Percin » du concédant à l'aménageur et formalise les modifications de la contribution et de la participation à l'équipement. Le concédant participera ainsi à hauteur de 30 % au coût des travaux.

Le présent rapport du compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale (CRACL) et ses pièces jointes, avec un état arrêté au 31 décembre 2015 et des prévisions au-delà, est présenté au Conseil de la Métropole pour examen de la gestion de l'exercice passé et approbation.

Le dernier bilan, approuvé par délibération de Toulouse Métropole au 10 novembre 2015, était arrêté à la somme de 14 950 000 € HT en dépenses et de 14 958 000 € HT en recettes.

Les activités notables en 2015 sont :

- la poursuite des études nécessaires à l'avancement de la ZAC pour un total de 110 k€ correspondant aux prévisions du CRACL 2014 (112 k€), dont la finalisation et l'approbation du schéma directeur consolidé,
- l'engagement des premières acquisitions foncières, avec l'acquisition à l'amiable de 90 679 m² de terrain au prix des Domaines, correspondant aux trois premières phases d'aménagement du projet, pour un total de 1 598 k€. Ce montant est supérieur aux prévisions du CRACL 2014 (1 545 k€) du fait de l'acquisition amiable d'un terrain auprès de la Toulousaine Immobilière, programmée initialement sur l'exercice 2016. Au 31 décembre 2015, l'aménageur détient 77 % du foncier.
- le lancement d'une phase de concertation préalable à la réalisation de la ZAC, du 14 décembre 2015 au 15 janvier 2016, pour un total de 7 k€ dont le bilan a été validé par délibération du 18 février 2016.

Les perspectives 2016 concernent :

- la validation du dossier d'avant-projet,
- l'ouverture de l'enquête publique unique, le dossier d'enquête publique unique étant soumis à la délibération du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016,
- l'enclenchement des études Projet et des dossiers de consultation de la première phase d'aménagement (secteur Sud-Est),
- le paiement de la redevance d'archéologie préventive sur l'exercice 2016 générée par la réalisation d'un diagnostic préventif sur la première partie de la ZAC en 2015 (47 k€),
- le premier versement de la participation du concédant à l'aménageur pour la réhabilitation du tronçon Sud de la voirie « Chemin du Percin » (30k€).

L'adaptation du bilan porte sur :

- En dépenses :

- La réévaluation du montant prévisionnel total des travaux et honoraires à 8 594 k€ (+346 k€), qui s'explique notamment par l'évolution du montage pour la réhabilitation et le financement de l'ouvrage « chemin du Percin ». L'augmentation du montant des travaux (+974 k€), des révisions de travaux (+13 k€), des honoraires de travaux d'infrastructures (+22 k€), de révision des honoraires (+1 k€) et du budget prévisionnel couvrant les imprévus (+46 k€), est compensée en partie par la suppression de la contribution de la ZAC à la réhabilitation de la voirie « Chemin du Percin » (-710 k€).

- Le montant prévisionnel total de la rémunération de l'aménageur, réévalué proportionnellement à la part des acquisitions menées directement par OPPIDEA (terrains du CHU) sans passer par l'EPFL, et à l'augmentation du poste travaux réalisés en qualité de maître d'ouvrage (+62 k€).

- Le montant prévisionnel total des frais financiers optimisé du fait de la souscription des premiers emprunts (-31 k€).

- En recettes :

- L'augmentation du volume prévisionnel total des cessions de foncier aux collectivités au regard du CRACL 2014 (+34 k€), pour prendre en compte la cession d'un foncier à Toulouse Métropole en vue de la réalisation du giratoire du Parc des Expositions sur une partie du périmètre de l'opération.

- Le montant prévisionnel total des produits de gestion réévalué à 0 k€, du fait de la conjoncture financière actuelle (-34 k€).

- La participation de Toulouse Métropole à hauteur de 30% à la réalisation de la voirie « Chemin du Percin », comme détaillé dans l'Avenant n°2 (+370 k€).

Le bilan prévisionnel actualisé soumis à l'Assemblée s'établit, en dépenses à 15 327 000 € HT et en recettes, à 15 328 000 € HT.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du jeudi 02 juin 2016,

Vu l'avenant n°1, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en date du 10 novembre 2015,

Vu le compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale (CRACL) 2015, proposé par OPPIDEA, relatif à la ZAC Laubis,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'approuver le compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale relatif à la réalisation de la ZAC Laubis, arrêté au 31 décembre 2015, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2

D'approuver l'avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Laubis, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 3

D'autoriser le Président à signer l'avenant et tous les actes y afférents.

Résultat du vote :

Pour	122
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	11 (Mmes TRAVAL-MICHELET, COSTES-DANDURAND, LAIGNEAU, MM. CARLES, AUJOLAT, ALVINERIE, PLANTADE, LAGLEIZE, BROQUERE, ESNAULT, DEL BORRELLO.)

Publiée par affichage le 06/07/2016
Reçue à la Préfecture le 08/07/2016

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Jean-Luc MOUDENC

CRACL

2015

ZAC LAUBIS à Seilh



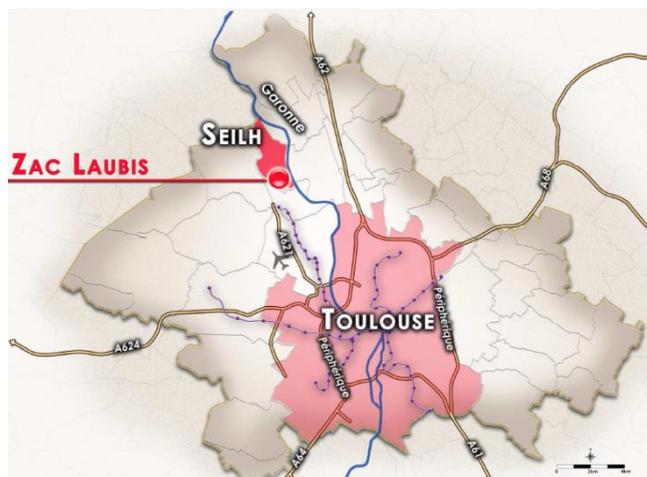
Table des matières

1. Fiche Opération	2
1.1. Localisation	2
1.2. Données administratives	2
1.3. Programme	3
1.4. Plan Masse	4
2. Réalisations exercice 2015	5
2.1. Dépenses	5
2.1.1. Etudes	5
2.1.2. Acquisitions	5
2.1.3. Travaux et honoraires	6
2.1.4. Autres Dépenses	6
2.1.5. Frais Financiers	6
2.1.6. Rémunération	7
2.2. Recettes	7
2.2.1. Cessions	7
2.2.2. Conventions de participation L311-4 et recettes constructeurs	7
2.2.3. Produits de gestion – Autres recettes	7
2.2.4. Participation du concédant	7
2.2.5. Subventions et autres participations hors concédant	7
3. Prévisions exercices 2016 et suivants	8
3.1. Dépenses	8
3.1.1. Etudes	8
3.1.2. Acquisitions	8
3.1.3. Travaux et honoraires	9
3.1.4. Autres dépenses	10
3.1.5. Frais financiers	10
3.1.6. Rémunération	10
3.2. Recettes	10
3.2.1. Cessions	10
3.2.2. Conventions de participation L311-4 et recettes constructeurs	11
3.2.3. Produits de gestion – Autres recettes	11
3.2.4. Participation du concédant	11
3.2.5. Subventions et autres participations hors concédant	11
4. Synthèse : Bilan financier et Plan de trésorerie actualisés – Principales évolutions et enjeux majeurs	12
ANNEXE 1 : Bilan prévisionnel de la ZAC – Synthèse	13
ANNEXE 2 : Recettes actualisées échelonnées dans le temps	13
ANNEXE 3 : Dépenses actualisées échelonnées dans le temps	13
ANNEXE 4 : Plan de trésorerie	13
ANNEXE 5 : Rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique	13
ANNEXE 6 : Décomposition des recettes par îlots	13
ANNEXE 7 : Production en ZAC	13
ANNEXE 8 : Synthèse des cessions et participations Concédant TTC	13

1. Fiche Opération

1.1. Localisation

Commune de Seilh



1.2. Données administratives

Collectivité Concédante : Toulouse Métropole

Superficie de la ZAC : 13 hectares

Durée de l'opération : 15 ans (achèvement 2028)

2008 : concours European X (dix) sur le site Laubis à Seilh – 3 équipes lauréates

09.04.2010 : reconnaissance de l'intérêt communautaire du projet par Toulouse Métropole

2011 : reconsultation des 3 équipes lauréates du concours European. Attribution par Toulouse Métropole d'un accord cadre d'étude et de MOE urbaine au groupement pluridisciplinaire : AR357 (Urbaniste) – Atelier 6.1 (paysagiste) - 2AU (BE VRD) – Ecologie Urbaine (BE Développement durable) – Atmosphère (BE Energie)

14.02.2013 : création de la ZAC Laubis

31.12.2013 : signature du traité de Concession entre OPPIDEA et Toulouse Métropole

03.07.2014 : approbation du CRACL 2013

10.11.2015 : approbation du CRACL 2014 et de l'avenant n°1 au traité de Concession

1.3. Programme

Le programme initial fixé par le dossier de création de la ZAC prévoyait la création de 600 logements et 51 000 m2 de surface plancher (SP). Ce programme a été réorienté et comprend désormais 530 logements et 46 000 m2 de surface plancher répartie comme suit :

NBRE DE LOGEMENTS	nbre	%
Logts locatifs sociaux (PLUS PLA1)	130	24,53%
Logts locatifs PLS	27	5,09%
Logts accession sociale	83	15,66%
Logts maîtrisés	51	9,62%
Logts accession libre + lot à bâtir	239	45,09%
TOTAL	530	100,00%

TYPLOGIE DE LOGEMENTS	nbre	%
Individuel	30	5,66%
MdV	171	32,26%
groupé	201	37,92%
Collectif	128	24,15%
TOTAL	530	100,00%

REPARTIT° SP ZAC	m2 SP	%
Individuel	3 000	6,54%
MdV	14 706	32,08%
groupé	14 472	31,57%
Collectif	8 320	18,15%
commerces	1 100	2,40%
tertiaire	1 700	3,71%
activités	300	0,65%
Équipement intergénérationnel	2 240	4,89%
TOTAL	45 838	100,00%

Le programme de la ZAC prévoit :

- des équipements d'infrastructures :
 - o voiries primaires, secondaires et tertiaires ;
 - o espaces publics (Place du Fil, Cours des Ateliers, Parvis...) ;
 - o réseaux divers et espaces verts.
- deux cessions de terrains viabilisés d'environ 7300m2 non aménagés à la commune de Seilh, pour la réalisation d'un gymnase et un équipement public autre

Le rythme de commercialisation est évalué à **40 logements par an sur la ZAC.**

1.4. Plan Masse

Les composantes principales du projet sont :

- l'organisation par bandes habitées successives (A- B-C), en lanière, les densités et les hauteurs s'atténuant progressivement en allant vers la Garonne
- l'expression d'une centralité forte, la place centrale, autour de laquelle s'organisent services, commerces et bandes habitées
- des espaces publics ouverts qui permettent une variété de cheminements différenciés
- une articulation et une couture cohérente avec l'environnement proche.



LEGENDE :

1. HABITAT

HABITAT INDIVIDUEL

- Maison individuelle
Surface plancher moyenne = 100 m²
Superficie parcelle minimale = 400 m²
- Maison de ville
Surface plancher moyenne = 80 m²

HABITAT INTERMÉDIAIRE ET COLLECTIF

- 3 Logement groupé / Nombre de logements par niveau
Surface plancher moyenne = 72 m²
- 2 Logement collectif / Nombre de logements par niveau
Surface plancher moyenne = 65 m²

Nota : La programmation du lot A12.1 reste à définir.

2. ACTIVITÉS

EQUIPEMENTS PUBLICS

- Halle, Equipement Intergénérationnel, Gymnase

COMMERCES

- Supérette - 500 m² surface plancher
- Commerces de proximité - 600 m² surface plancher
- Commerces potentiels
Installation possible de commerces en pied d'immeuble,
le long de la Route de Toulouse (non comptabilisés)

TERTIAIRE

- Bureaux, Ateliers - 600 m² surface plancher
- Activités tertiaires potentielles
Installation possible de bureaux et ateliers
en rez-de-chaussée (non comptabilisés)

2. Réalisations exercice 2015

2.1. Dépenses

Au 31 décembre 2015, le montant des dépenses constatées est de **2 098 k€ HT** dont **1 937 k€ HT** réalisées sur l'année 2015.

Le montant des dépenses réalisées sur l'année 2015 est plus important que les prévisions du CRACL 2014 (+95 k€ HT) du fait d'une acquisition amiable et de l'enclenchement d'une phase de concertation programmés initialement en 2016, qui ont pu se concrétiser en décembre 2015.

2.1.1. Etudes

Au cours de l'exercice 2015, 110 k€ HT ont été dépensés pour rémunérer :

- les interventions de l'urbaniste pour la poursuite des études urbaines et techniques : finalisation du Schéma Directeur (20 k€), engagement du Dossier Loi sur l'eau (8 k€) et mise en compatibilité du PLU (18 k€)
- l'engagement de l'étude de dureté foncière et du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (12 k€)
- la finalisation de l'étude « commerces – tertiaire – artisanat – hôtellerie » (5 k€)
- la réalisation d'études spécifiques pour compléter l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC : finalisation de l'étude d'opportunité immobilière (3 k€), l'engagement des compléments à l'étude d'impact (3 k€), l'accompagnement d'un écologue pour la prise en compte des mesures CNPN (2 k€), la réalisation d'une étude acoustique (6 k€) et d'une étude énergétique (14 k€)
- la réalisation d'études géotechniques et hydrogéologiques de type G1-ES-PGC et G2-AVP (13 k€)
- les interventions du géomètre (6 k€).

Ce montant correspond aux prévisions du CRACL 2014 (112 k€).

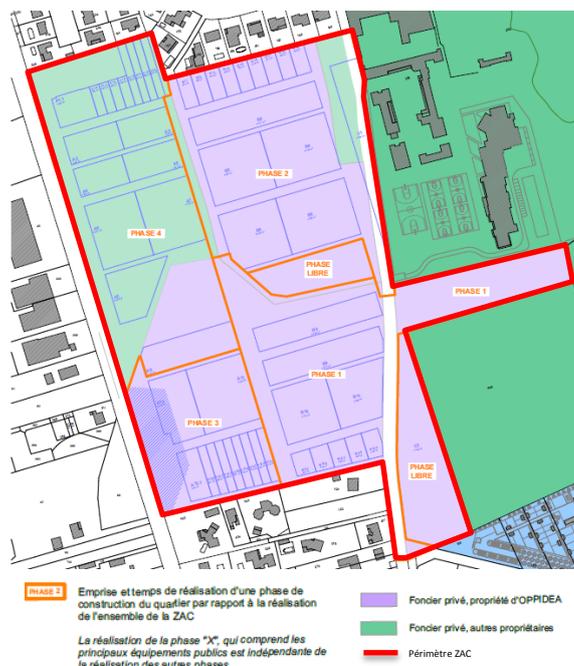
2.1.2. Acquisitions

Au cours de l'exercice 2015, 1 598 k€ ont été dépensés (cf. annexe 5) pour acquérir les terrains nus correspondant aux premières phases d'aménagement du projet, dont 1 526 k€ pour l'acquisition de 3 parcelles au Centre Hospitalier Universitaire de Toulouse et 72 k€ pour l'acquisition d'une parcelle à la Toulousaine Immobilière. Ces acquisitions ont été réalisées à l'amiable après prise en compte de l'estimation de France Domaines, pour les terrains du CHU et des prix de référence en zone N sur le secteur pour la Toulousaine Immobilière.

L'aménageur dispose ainsi de 77% du foncier.

2.8 hectares restent à acquérir (10 unités foncières - 18 parcelles). L'acquisition amiable de 2 parcelles auprès de la Toulousaine Immobilière, par un échange foncier permet à terme la réalisation des trois premières phases de l'opération.

Ce montant est supérieur aux prévisions du CRACL 2014 (1 545 k€) du fait de l'acquisition amiable d'un terrain auprès de la Toulousaine Immobilière, programmée initialement sur l'exercice 2016.



2.1.3. Travaux et honoraires

Au cours de l'exercice 2015, 60 k€ HT ont été dépensés pour rémunérer les honoraires de Maitrise d'œuvre (53 k€) et les travaux de remise en état du parking de l'école de l'annonciation suite à la réalisation d'un diagnostic archéologique (7k€).

Le montant de ce poste est légèrement inférieur aux prévisions du CRACL 2014 (66 k€) du fait du décalage à 2016 du règlement du solde des honoraires de maitrise d'œuvre du dossier Avant- Projet des Espaces Publics.

2.1.3.1. Archéologie

Un arrêté préfectoral a été émis le 5 août 2015, portant prescription d'un diagnostic archéologique préventif sur 70% du périmètre de l'opération. Le service archéologique de Toulouse Métropole est intervenu en octobre 2015 pour réaliser le diagnostic. Le rapport scientifique a été remis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles en janvier 2016 et est actuellement en cours d'instruction.

2.1.3.2. Voirie / infrastructures

La maitrise d'œuvre des espaces publics a rendu le 28 septembre 2015 le dossier Avant- Projet des Espaces Publics dans une enveloppe financière respectant le budget prévisionnel des travaux alloués à l'opération. Ce dossier a été approuvé par courrier par Toulouse Métropole le 27 novembre et le 18 décembre 2015 sous réserve de prise en compte des remarques émises sur le dossier et transmission d'un dossier actualisé.

2.1.4. Autres Dépenses

Au cours de l'exercice 2015, 23 k€ HT ont été dépensés. Il s'agit principalement des dépenses liées à la communication (20k€), aux frais d'édition (2 k€) et aux frais de reprographie (1 k€).

En novembre 2015, un marché de prestations intellectuelles pour la conception des outils de communication du projet a été attribué, après consultation, à l'agence Campagne & Cie.

Une phase de concertation, préalable à la réalisation de la ZAC a été organisée du 14 décembre 2015 au 15 janvier 2016. Un dossier de présentation, une exposition et des registres de concertation ont été réalisés et mis à disposition du public, au siège de Toulouse Métropole et à la mairie de Seilh. L'information a été annoncée par voie de presse et par voie d'affichage sur les lieux du projet, au siège de Toulouse Métropole et à la mairie de Seilh. Un avis sur les sites internet de Toulouse Métropole, la Mairie de Seilh et OPPIDEA est paru. Des flyers d'information ont également été distribués aux riverains et aux usagers de l'Ecole de l'Annonciation.

Ce montant est légèrement en hausse par rapport aux prévisions du CRACL 2014 (7 k€) du fait de l'engagement de la phase de concertation en décembre 2015, programmé initialement sur l'exercice 2016.

2.1.5. Frais Financiers

Les frais financiers imputés en 2015 représentent 15 k€ et correspondent aux frais financiers courts termes (4 k€), aux frais de dossier des emprunts contractualisés en cours d'année (5 k€) et aux frais de gestion sur emprunt (6 k€).

Le montant de ce poste est inférieur aux prévisions du CRACL 2014 (29 k€) du fait de l'optimisation des frais financiers court terme en contractualisant les premiers emprunts.

2.1.6. Rémunération

La rémunération de 131 k€ imputée en 2015 correspond à la rémunération forfaitaire (40 k€), à la rémunération calculée au pourcentage des dépenses sur acquisition (81 k€) et à la rémunération calculée au pourcentage des autres dépenses payées dans l'opération (10 k€).

Ce montant est en hausse par rapport aux prévisions du CRACL 2014 (81 k€) du fait de l'acquisition amiable réalisée directement auprès du CHU sans passer par l'EPFL d'une part, et de l'acquisition réalisée auprès de la Toulousaine Immobilière d'autre part.

2.2. Recettes

Pour l'exercice 2015, aucune recette n'est constatée, conformément à la prévision du CRACL 2014.

2.2.1. Cessions

2.2.1.1. Cessions de foncier à destination de Logement

2.2.1.2. Cessions de foncier à destination– Commerces

2.2.1.3. Cessions de foncier aux particuliers

2.2.1.4. Cessions de foncier aux collectivités

2.2.2. Conventions de participation L311-4 et recettes constructeurs

2.2.3. Produits de gestion – Autres recettes

2.2.3.1. Produits de gestion

2.2.3.2. Produits financiers

2.2.4. Participation du concédant

2.2.5. Subventions et autres participations hors concédant

3. Prévisions exercices 2016 et suivants

3.1. Dépenses

Les objectifs pour 2016 sont :

- la finalisation de l'Avant-Projet des Espaces publics et des dossiers opérationnels et règlementaires à verser au titre du dossier enquête publique unique pour un dépôt en préfecture au premier trimestre 2016, une enquête publique au 3^{ème} trimestre 2016, l'obtention des différentes autorisations fin 2016
- l'élaboration du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC
- la poursuite des acquisitions foncières à l'amiable
- la réalisation des fouilles archéologiques en cas de prescription
- la réalisation des études Projet des Espaces Publics de la première phase, pour une consultation et un démarrage des travaux en 2017
- La consolidation programmatique, urbaine et technique des premiers ilots, pour une mise en commercialisation en 2017.

Le montant prévisionnel total des dépenses est de **15 327 k€ HT**, soit une augmentation de 377 K€ HT au regard du CRACL 2014.

Le montant prévisionnel des dépenses envisagées pour l'exercice 2016 est de 308 K€HT.

3.1.1. Etudes

Le montant prévisionnel total des études reste inchangé par rapport au CRACL 2014.

Le montant prévisionnel des études pour l'année 2016 s'élève à 76 k€.

OPPIDEA finalisera les études lancées en 2015, contractualisera les conventions avec les concessionnaires et engagera l'établissement du cahier général des Prescriptions de la ZAC et des premières cahiers d'ilots (B9, B10, B11, B12).

3.1.2. Acquisitions

Le montant prévisionnel total des acquisitions reste inchangé par rapport au CRACL 2014.

Le montant prévisionnel de ce poste pour l'année 2016 s'élève à 21 k€ et correspondant au règlement des frais de notaire des acquisitions réalisées en 2015.

L'étude de dureté foncière menée fin 2015 a permis de définir une stratégie d'acquisition pour les terrains concernés par la 4^{ème} tranche de l'opération :

- l'acquisition de 2 maisons (3 000 m²). L'expropriation est à éviter du fait de la présence de propriétaires occupants. Les efforts nécessaires pour mener à terme les négociations seront poursuivis en 2016. Des solutions de relogement sur l'opération semblent possibles sur la 2^{ème} phase de l'opération, bien que leurs mises en œuvre soient complexes.
- l'acquisition des terrains non bâtis (6 unités foncières- 28 000 m²) : la dureté foncière est considérée comme très forte, les contrepropositions des propriétaires étant sans commune mesure avec la valeur actuelle des biens à acquérir. Il est financièrement opportun d'engager dès obtention de la DUP les acquisitions.
- L'acquisition de deux fonds de parcelles bâtis (1 000 m²) : la recherche de solutions alternatives est actuellement en cours.

Aucune acquisition n'est programmée sur l'exercice 2016 : Il est néanmoins important de poursuivre les échanges avec les propriétaires, afin de désamorcer les conflits ou d'en limiter les conséquences dans les phases à venir.

3.1.3. Travaux et honoraires

Le montant prévisionnel total des travaux et honoraires est réévalué à 8 594 k€ (+ 346 k€), qui s'explique par l'évolution du montage pour la réalisation et le financement de l'ouvrage « chemin du Percin ».

En 2016, les dépenses à engager (94 k€) correspondent au paiement de la redevance archéologique préventive et aux honoraires de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des études Projets des espaces publics de la première phase de l'opération.

3.1.3.1. Archéologie

L'aménageur qui sollicite la réalisation anticipée d'un diagnostic est redevable de la redevance d'archéologie préventive. La réalisation d'un diagnostic préventif en 2015 génère sur l'exercice 2016 le paiement de la redevance (47 k€).

Aucune dépense de fouilles archéologique n'est prévue au bilan d'opération, ces dernières étant réalisées en cas de prescription par le Service Archéologique de Toulouse Métropole

3.1.3.1. Les Etudes PROJET des espaces publics

L'année 2016 sera consacrée à la finalisation des études d'Avant-Projet des Espaces Publics, et l'enclenchement des études Projet et des Dossiers de Consultation de la première phase d'aménagement (secteur Sud Est).

Le montant prévisionnel des travaux est évalué au stade AVP à 6 314 k€ et respecte le budget.

3.1.3.2. La réalisation du Chemin Percin

Le chemin du Percin est un ouvrage routier existant qui traverse la ZAC. Sa réhabilitation est programmée, à l'occasion de l'opération d'aménagement, en vue d'améliorer la desserte de l'école de l'annonciation (située hors ZAC) et de répondre aux besoins de desserte des logements – commerces – activités – bureaux des futurs habitants et usagers des constructions à édifier sur la ZAC. Le coût travaux de cet ouvrage est consolidé en phase AVP à 1 125 k€ HT.

Une contribution de la ZAC au financement de l'ouvrage à hauteur de 70% et la réalisation de ce dernier sous maîtrise d'ouvrage du concédant était initialement envisagée.

Pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle et échelonner le financement de l'ouvrage Chemin du Percin sur plusieurs années, le concédant confie la Maitrise d'ouvrage à l'aménageur, ce qui génère au niveau du bilan financier de l'opération, les modifications suivantes :

- une augmentation du poste dépense : les coûts des travaux, les frais d'ingénierie, d'OPC et les révisions à la charge du bilan d'opération comprennent désormais la totalité des aménagements de la ZAC (6 314 k€) inclus la réhabilitation du Chemin du Percin (100% du coût de l'ouvrage) ; le versement au concédant au titre de la participation de la ZAC au financement de l'ouvrage est, en contrepartie, supprimé (70% du coût de l'ouvrage) ;
- une augmentation du poste recette par le remboursement par le concédant du cout afférent à la part de l'ouvrage non destinée à répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des construction à édifier sur la zone (30% du coût de l'ouvrage).

3.1.4. Autres dépenses

Le montant prévisionnel total des autres dépenses est inchangé par rapport au CRACL 2014.

Ce poste est évalué à 15 k€ pour 2016 et correspond aux frais de communication, publication, reproduction, impôt, et frais de gestion divers.

3.1.5. Frais financiers

Le montant prévisionnel total des frais financier est optimisé du fait de la souscription des premiers emprunts (- 31 k€), et s'élève pour l'année 2016 à 71 k€.

3.1.6. Rémunération

Le montant prévisionnel total de la rémunération est réévalué proportionnellement à la part des acquisitions menées directement par OPPIDEA (terrains du CHU) sans passer par l'EPFL (+ 45 k€) et à l'augmentation du poste travaux réalisés en qualité de Maitre d'ouvrage (+ 17 k€).

En 2016, la rémunération s'élève à 31 k€ (20 k€ de rémunération forfaitaire et 11 k€ de rémunération sur dépenses).

3.2. Recettes

Le montant prévisionnel total des recettes est de **15 328 k€ HT**, soit une augmentation de + 370 k€ au regard du CRACL 2014. Cette évolution est liée à la réalisation d'une cession non prévue initialement et à l'évolution du montage pour la réalisation et le financement de l'ouvrage primaire « chemin du Percin ».

Une recette est programmée pour l'exercice 2016.

3.2.1. Cessions

3.2.1.1. Cessions de foncier à destination de Logement

Le montant prévisionnel total des cessions est inchangé au regard du CRACL 2014.
Aucune recette n'est prévue pour l'exercice 2016.

3.2.1.2. Cessions de foncier à destination de Bureaux - Activité - Commerces - EHPAD

Le montant prévisionnel total des cessions est inchangé au regard du CRACL 2014.
Aucune recette n'est prévue pour l'exercice 2016.

3.2.1.3. Cessions de foncier aux particuliers

Le montant prévisionnel total des cessions est inchangé au regard du CRACL 2014.
Aucune recette n'est prévue pour l'exercice 2016.

3.2.1.4. Cessions de foncier aux collectivités

Le volume prévisionnel total des cessions de foncier aux collectivités est augmenté de 34 k€ au regard du CRACL 2014, pour prendre en compte la cession d'un foncier à Toulouse Métropole en vue de la réalisation du giratoire du Parc des Exposition sur une partie du périmètre de l'opération.
Cette recette (34 k€) est prévue pour l'exercice 2016.

3.2.2. Conventions de participation L311-4 et recettes constructeurs

Sans objet.

3.2.3. Produits de gestion – Autres recettes

Le montant prévisionnel total des produits de gestion est réévalué à 0 k€, du fait de la conjoncture financière actuelle.

3.2.4. Participation du concédant

Les études de conception menées en 2015 ont confirmé l'opportunité de confier la maîtrise d'ouvrage de la réhabilitation du « Chemin Percin » à l'aménageur.

L'ouvrage est intégré à la concession en raison de ce qu'il répond majoritairement au besoin de la ZAC et dans l'objectif :

- de faciliter la coordination entre intervenants : concessionnaires, entreprises, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre
- de générer des économies financières pour le concédant en regroupant les études de conception et les appels d'offres travaux
- d'avoir un préfinancement de l'ouvrage par l'aménageur, et un échelonnement de remboursement en adéquation avec le plan pluriannuel d'investissement de Toulouse Métropole réservé à la commune de Seilh.

Le montant prévisionnel total de la participation d'équipement pour le financement de l'ouvrage est évalué 370 k€ HT soit 444 k€ TTC par rapport au CRACL 2014.

3.2.5. Subventions et autres participations hors concédant

Sans objet.

4. Synthèse : Bilan financier et Plan de trésorerie actualisés – Principales évolutions et enjeux majeurs

Le bilan financier actualisé au 31 décembre 2015 est équilibré à hauteur de **15 280 k€** en dépenses et en recettes.

Les principaux risques et aléas demeurent aujourd'hui :

En dépense :

- le coût issu des négociations foncières à venir avec les propriétaires privés au regard de la stratégie foncière arrêtée suite à l'enquête parcellaire et à la DUP (23% des acquisitions restent à réaliser représentant 50% du poste acquisition)
- la découverte d'un patrimoine à l'occasion de la première phase du diagnostic d'archéologie préventive qui peut constituer un aléa du point de vue du calendrier opérationnel
- les aléas relatifs à l'estimation financière du maître d'œuvre pour la réalisation des travaux d'espaces publics au stade des études Projet.

En recette :

- l'aboutissement de la procédure en cours sur le PLU de Seilh, préalable à la finalisation de la procédure de mise en compatibilité du PLU pour la ZAC réalisée par Toulouse Métropole. Le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ZAC est une composante du dossier enquête publique dont le dépôt à la préfecture est envisagé au premier trimestre 2016
- le maintien du calendrier du dossier d'enquête unique pour l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du PLU fin 2016, en vue d'engager la commercialisation des ilots B9 – B10 – B11 et B12 en 2017
- le niveau de charge foncière pratiqué sur le secteur pour assurer une mixité de logements.

Point Administratif :

Un Avenant (n°02) au Traité de la Concession de la ZAC LAUBIS est nécessaire pour formaliser la modification du bilan d'opération et celle des modalités de financement de l'ouvrage Chemin Percin

ANNEXE 1 : Bilan prévisionnel de la ZAC – Synthèse

ANNEXE 2 : Recettes actualisées échelonnées dans le temps

ANNEXE 3 : Dépenses actualisées échelonnées dans le temps

ANNEXE 4 : Plan de trésorerie

ANNEXE 5 : Rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique

ANNEXE 6 : Décomposition des recettes par îlots

ANNEXE 7 : Production en ZAC

ANNEXE 8 : Synthèse des cessions et participations Concédant TTC

CRACL

2015

ZAC LAUBIS à Seilh

ANNEXE 1 : Bilan prévisionnel de la ZAC – Synthèse

DEPENSES		Dernier bilan approuvé	Bilan actualisé	écart
1	ETUDES	866	866	
2	ACQUISITIONS	3 075	3 075	
3	TRAVAUX	8 247	8 594	346
4	Autres Dépenses	351	351	
5	FRAIS FINANCIERS	771	739	- 31
6	REMUNERATION	1 640	1 702	62
DEPENSES		14 950	15 327	377
RECETTES		Dernier bilan approuvé	Bilan actualisé	écart
1	CESSIONS	14 924	14 958	34
2	PARTICIPATIONS ET RECETTES CONSTRUCTEURS			
3	PRODUITS DE GESTION AUTRES RECETTES	34		- 34
4	PARTICIPATION DU CONCEDANT		370	370
5	SUBVENTIONS ET AUTRES PARTICIPATIONS Hors Donneur d'ordre			
RECETTES		14 958	15 328	370
RESULTAT D'EXPLOITATION		8	0	- 8

CRACL

2015

ZAC LAUBIS à Seilh

ANNEXE 2 : Recettes actualisées échelonnées dans le temps

Annexe 2 : RECETTES actualisées échelonnées dans le temps

11011 ZAC LAUBIS

en K€ HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT		Prévisions HT							Bilan			
		Cumulé à fin 2014	AN 2015	Cumulé à fin 2015	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	2016	2017	2018	AU DELA	actualisé	écart
1 CESSIONS	14 924				34				34	755	1 392	12 777	14 958	34
2 PARTICIPATIONS ET RECETTES														
3 PRODUITS DE GESTION AUTRES	34													-34
4 PARTICIPATION DU CONCEDANT							30	30	30	30	280	370	370	370
5 SUBVENTIONS ET AUTRES														
TOTAL RECETTES	14 958				34		30	64	785	1 422	13 057	15 328	370	370

CRACL

2015

ZAC LAUBIS à Seilh

ANNEXE 3 : Dépenses actualisées échelonnées dans le temps

Annexe 3 : DEPENSES actualisées échelonnées dans le temps

11011 ZAC LAUBIS

en K€ HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT								Bilan	
		Cumulé à fin 2014	AN 2015	Cumulé à fin 2015	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	2016	2017	2018	AU DELA	actualisé	écart
1 ETUDES	866	38	110	147	18	8	10	40	76	44	59	540	866	
2 ACQUISITIONS	3 075		1 598	1 598				21	21	128	471	857	3 075	
3 TRAVAUX	8 247		60	60		13	17	64	94	357	903	7 181	8 594	346
4 Autres Dépenses	351		23	23		1	2	12	15	12	28	273	351	
5 FRAIS FINANCIERS	771	1	15	17	18	18	18	18	71	68	61	524	739	-31
6 REMUNERATION	1 640	122	131	253	8	6	7	11	31	80	139	1 199	1 702	62
TOTAL DEPENSES	14 950	161	1 937	2 098	44	46	53	165	308	688	1 660	10 573	15 327	377

CRACL

2015

ZAC LAUBIS à Seilh

ANNEXE 4 : Plan de trésorerie

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT								Bilan	
		Cumulé à fin 2014	AN 2015	Cumulé à fin 2015	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	2016	2017	2018	AU DELA	actualisé	écart
D = DEPENSES	14 950	161	1 937	2 098	44	46	53	165	308	688	1 660	10 573	15 327	377
R = RECETTES	14 958				34			30	64	785	1 422	13 057	15 328	370
RE = R - D = RESULTAT D'EXPLOITATION	8	-161	-1 937	-2 098	-10	-46	-53	-135	-245	96	-238	2 485	0	-8
A = TOTAL AMORTISSEMENTS	3 000							44	44	290	405	4 761	5 500	2 500
EMPRUNTS	3 000							44	44	290	405	4 761	5 500	2 500
AVANCES	0												0	
TVA	0												0	
DEPOT DE GARANTIE	0												0	
M = TOTAL MOBILISATIONS	3 000		3 000	3 000								2 500	5 500	2 500
EMPRUNTS	3 000		3 000	3 000								2 500	5 500	2 500
AVANCES	0												0	
TVA	0												0	
DEPOT DE GARANTIE	0												0	
F = M - A = RESULTAT FINANCIER	0		3 000	3 000				-44	-44	-290	-405	-2 261	0	
T1 = TVA sur dépenses	1 870	8	39	46	4	4	6	23	37	82	196	1 580	1 941	71
T2 = TVA sur recettes	2 406				7			6	13	149	246	2 078	2 486	81
T3 = Flux de TVA vers le Trésor	0										-47	-498	-545	-545
T4=T2-T1+T3 = Total mouvements de TVA	536	-8	-39	-46	3	-4	-6	-17	-24	67	3		0	-536
T5 = Clients - Encaissements (acomptes, ...)	0												0	
T7 = Fournisseurs - Paiements (avances, ...)	0												0	
T8 = Fournisseurs - Reste à payer	0		9	9	-28	19			-9				0	
TRESORERIE PERIODE	544	-168	1 033	865	-35	-32	-59	-196	-322	-126	-640	223	0	-543
TRESORERIE CUMUL	0		865		830	798	739	543	543	417	-223		0	

Annexe 4 : Plan de Trésorerie

11011 ZAC LAUBIS

en K€ HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT		Prévisions HT							Bilan	
		Cumulé à fin 2014	AN 2015 Cumulé à fin 2015	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	2016	2017	2018	AU DELA	actualisé
TRESORERIE PERIODE = RE + F + T4 + T5 - T6 - T7 + T8												

CRACL

2015

ZAC LAUBIS à Seilh

**ANNEXE 5 : Détail des acquisitions foncières (Rapport spécial relatif à l'exercice de
prérogative de puissance publique)**

Nom de l'opération d'aménagement : ZAC LAUBIS

Commune(s) : SEILH

date de création de l'opération d'aménagement : 14-févr-13

date de mise à jour du tableau : 14/04/2016

Contact OPPIDEA : Lucie TOURNIER
 Contact Toulouse Métropole: Vincent TOULZA

ANNEXE 5 : Rapport spécial PPP

**RAPPORT SPÉCIAL RELATIF À L'EXERCICE DE PRÉROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE
 réalisé durant l'exercice 2015**

Référence de l'acte accordant la délégation :

Concession d'aménagement du 31 décembre 2013 de Toulouse Métropole

DETAIL DES ACQUISITIONS (en €)

Réalisé au 31/12/2014

N° d'ordre	Biens			Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition / Date			Prix		
	Nature	Surface	Référence cadastrale	Nom	Adresse	Préemption date de l'accord	Amiable : date de l'acte notarié	Exprop : date du jugement ou de l'acte notarié	Principal	Indemnités	Total
TOTAL au 31/12/14											

Réalisé année 2015

N° d'ordre	Biens			Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition / Date			Prix		
	Nature	Surface (m2)	Référence cadastrale	Nom	Adresse	Préemption date de l'accord	Amiable : date de l'acte notarié	Exprop : date du jugement, de l'arrêt d'appel	Principal	Indemnités	Total
	terrains nus	76 269	AI 25 AI 37 AI 157	CHU de Toulouse	2 rue Viguerie 31059 TOULOUSE	-	02/10/2015	-	1 525 380,00		1 525 380,00
	terrains nus	14 407	AI 479	Association La Toulousaine Immobilière	4 rue Perchepinte 31000 TOULOUSE	-	22/12/2015	-	72 035,00		72 035,00

TOTAL acquis cumulé à fin 2015	90 676								1 597 415,00	0,00	1 597 415,00
---------------------------------------	---------------	--	--	--	--	--	--	--	---------------------	-------------	---------------------

CRACL

2015

ZAC LAUBIS à Seilh

ANNEXE 6 : Décomposition des recettes par îlots

Nom de l'opération d'aménagement : ZAC LAUBIS

date de création de l'opération d'aménagement : 14-févr-13

Commune(s) : SEILH

date de mise à jour du tableau : 14-avr-16

Contact OPPIDEA : Lucie TOURNIER

Contact TOULOUSE METROPOLE : Vincent TOULZA

ANNEXE 6 : Décomposition des recettes par ilots

en K€ HT

	dernier Bilan approuvé (CRACL 2014)	Réalisé HT			Prévisions HT							Bilan actualisé HT	Ecart	FONCIER			
		Cumulé au 31/12/2014	Année 2015	Cumulé au 31/12/2015	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	2017	2018	au-delà			Propriété OPPIDEA 1=OUI 0=NON	Viabilisé 1=OUI 0=NON		
A1	771 396 €											771 396 €	771 396 €		0	0	
A2	265 399 €											265 399 €	265 399 €		0	0	
A3	221 662 €											221 662 €	221 662 €		0	0	
A4	390 251 €											390 251 €	390 251 €		0	0	
A5	343 736 €											343 736 €	343 736 €		0	0	
A6	260 741 €											260 741 €	260 741 €		0	0	
A7	378 296 €											378 296 €	378 296 €		0	0	
A8	448 427 €											448 427 €	448 427 €		0	0	
A9	370 554 €											370 554 €	370 554 €		0	0	
A10	1 054 095 €											1 054 095 €	1 054 095 €		0	0	
A11	886 994 €											886 994 €	886 994 €		1	0	
A12	776 804 €											776 804 €	776 804 €		1	0	
A13	768 341 €											768 341 €	768 341 €		1	0	
A14	0 €											0 €	0 €		1	0	
A15	523 200 €											523 200 €	523 200 €		0	0	
B1	588 600 €											588 600 €	588 600 €		1	0	
B2	720 358 €											720 358 €	720 358 €		1	0	
B3	728 452 €											728 452 €	728 452 €		1	0	
B4	713 628 €											713 628 €	713 628 €		1	0	
B5	623 862 €											623 862 €	623 862 €		1	0	
B6	744 846 €											744 846 €	744 846 €		1	0	
B7	409 920 €											409 920 €	409 920 €		1	0	
B8	576 172 €											576 172 €	576 172 €		1	0	
B9	561 624 €										561 624 €	561 624 €	561 624 €		1	0	
B10	634 268 €										634 268 €	634 268 €	634 268 €		1	0	
B11	623 862 €									623 862 €		623 862 €	623 862 €		1	0	
B12.1										65 400 €		65 400 €	65 400 €		1	0	
B12.2										65 400 €		65 400 €	65 400 €		1	0	
B12.3	327 000 €										65 400 €	65 400 €	65 400 €		1	0	
B12.4											65 400 €	65 400 €	65 400 €		1	0	
B12.5											65 400 €	65 400 €	65 400 €		1	0	
C1 Parking école	0 €											0 €	0 €		0	0	
C2 Gymnase	90 857 €											90 857 €	90 857 €		1	0	
C3 Gymnase part ext	120 640 €											120 640 €	120 640 €		1	0	
TOTAL GENERAL CESSIONS	14 923 985 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	754 662 €	1 392 092 €	12 777 231 €	14 923 985 €	0 €	

dont stock foncier propriété OPPIDEA viabilisé 0 €

CRACL

2015

ZAC LAUBIS à Seilh

ANNEXE 7 : Production en ZAC

Contact SEM : Lucie Tournier
Contact TOULOUSE METROPOLE : Vincent TOULZA

ANNEXE 7 : PRODUCTION EN ZAC

Charges foncières pratiquées (à la date de mise à jour) - €/m² SP :

Opérateur privé						Opérateur social						Commerces	Bureaux	Activité	EHPAD Crèche	Equ. Publics (m² terrain)	
Collectif	Coût maîtrisé Mdv	Coût maîtrisé Groupé	Groupé	Mdv	Lots à bâtir	PLUS PLAI Collectif	PLUS PLAI Mdv	PLUS PLAI Groupé	PLS Collectif	PLS Groupé	Accession sociale Groupé						Accession sociale Mdv
373	301	281	373	481	65 400 € par lot	183	183	183	183	183	271	301	201	100	100	183	29

N° de LOT	Foncier acquis (1) Non acquis (0)	Foncier viabilisé (1) Non viabilisé (0)	Avancement (date) Gras : constaté Italique : prévisionnel					Volume de logements et opérateurs														Typologie					Charge foncière (€ HT)	Particip. aux équipements L311-4 CU	Surface terrain (m²)	SP logt (m²)	SP Autre destination (m²)														
			Date CR ou Attribution	Date CV	Date PC (Obtention)	Date Acte	Date livraison	Privé					Public					Coût Maîtrisé				Total (nb logement)	T1	T2	T3	T4						T5 et +													
								Nb Collectif	Nb Groupé	Nb Mdv	Lots à bâtir	Opérateur	Nb PLUS PLAI Collectif	Nb PLUS PLAI Mdv	Nb PLUS PLAI Groupé	Nb PLS Collectif	Nb PLS Groupé	Nb AS Mdv	Nb AS groupé	Opérateur	Nb Coût maîtrisé Mdv												Nb Coût maîtrisé Groupé	Opérateur											
A1	0	0					0	0	6	8	à définir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14							771 396		6 656	###	0									
A2	0	0					0	0	0	0	à définir	7	0	4	0	0	5	0	à définir	0	0	à définir	16									265 399		1 381	###	0									
A3	0	0					0	0	0	0	à définir	0	0	7	0	0	5	0	à définir	0	0	à définir	12									221 662		1 313	934	0									
A4	0	0					4	0	0	0	à définir	3	0	0	0	0	0	3	à définir	3	6	à définir	19									390 251		1 276	###	0									
A5	0	0					0	6	0	0	à définir	0	0	6	0	0	3	0	à définir	1	0	à définir	16									343 736		1 418	###	0									
A6	0	0					0	0	0	0	à définir	11	0	2	0	0	4	0	à définir	0	0	à définir	17									260 741		1 227	###	0									
A7	0	0					0	4	4	0	à définir	0	0	8	0	0	0	0	à définir	0	0	à définir	16									378 296		1 470	###	0									
A8	0	0					4	3	2	0	à définir	3	0	5	0	0	1	0	à définir	0	3	à définir	21									448 427		1 711	###	0									
A9	0	0					0	6	0	0	à définir	0	0	10	0	0	3	0	à définir	0	0	à définir	19									370 554		1 795	###	0									
A10	0	0					28	0	0	0	à définir	13	0	0	0	0	0	0	à définir	0	0	à définir	41									1 054 095		2 081	###	1 600									
A11	1	0					5	9	0	0	à définir	0	0	0	19	0	0	5	à définir	0	0	à définir	38									886 994		2 424	###	1 500									
A12	1	0					12	7	0	0	à définir	0	0	4	0	0	4	0	à définir	0	7	à définir	34									776 804		2 238	###	0									
A13	1	0					10	0	0	0	à définir	9	0	20	0	0	6	0	à définir	0	0	à définir	45									768 341		3 398	###	0									
A14	1	0					0	0	0	0	à définir	0	0	0	0	0	0	0	à définir	0	0	à définir	0									0		1 219	0	0									
A15	0	0					0	0	0	8	à définir	0	0	0	0	0	0	0	à définir	0	0	à définir	8									523 200		3 221	800	0									
B1	1	0					0	0	0	9	à définir	0	0	0	0	0	0	0	à définir		0	à définir	9									588 600		3 773	900	0									
B2	1	0					0	0	13	0	à définir	0	0	6	0	0	4	0	à définir	0	0	à définir	23									720 358		2 965	###	0									
B3	1	0					0	0	6	0	à définir	0	0	0	0	0	8	14	à définir	0	0	à définir	28									728 452		3 170	###	0									
B4	1	0					0	0	16	0	à définir	0	0	0	0	0	2	0	à définir	0	0	à définir	18									713 628		3 310	###	0									
B5	1	0					0	6	7	0	à définir	0	0	0	0	0	2	0	à définir	0	6	à définir	21									623 862		2 906	###	0									
B6	1	0					0	0	13	0	à définir	0	0	0	0	0	8	0	à définir	0	0	à définir	21									744 846		3 526	###	0									
B7	1	0					0	0	0	0	à définir	0	0	0	0	0	0	0	à définir	0	0	à définir	0									409 920		3 438	0	2 240									
B8	1	0					0	0	7	0	à définir	0	0	0	0	8	0	0	à définir	7	0	à définir	22									576 172		2 674	###	0									
B9	1	0					2T 2017	4T 2017	2018	4T 2018	2020	0	0	6	0	à définir	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	6	0	à définir	24				561 624		2 724	###	0							
B10	1	0					2T 2017	4T 2017	2018	4T 2018	2020	0	6	6	0	à définir	0	0	0	0	0	4	0	à définir	0	6	à définir	22					634 268		2 740	###	0								
B11	1	0					1T 2017	2T 2017	2017	4T 2017	2019	0	6	7	0	à définir	0	0	0	0	0	2	0	à définir	0	6	à définir	21					623 862		2 559	###	0								
B12.1	1	0					1T 2017	2T 2017	2017	4T 2017	2019	0	0	0	0	1	à définir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	à définir	1				65 400		397	100	0							
B12.2	1	0					1T 2017	2T 2017	2017	4T 2017	2019	0	0	0	0	1	à définir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	à définir	1				65 400		402	100	0							
B12.3	1	0					2T 2017	3T 2017	2018	2T 2018	2020	0	0	0	0	1	à définir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	à définir	1				65 400		396	100	0							
B12.4	1	0					2T 2017	3T 2017	2018	2T 2018	2020	0	0	0	0	1	à définir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	à définir	1				65 400		399	100	0							
B12.5	1	0					2T 2017	3T 2017	2018	2T 2018	2020	0	0	0	0	1	à définir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	à définir	1				65 400		405	100	0							
C1	0	0					Phase libre (à partir de 2020)					0	0	0	0	à définir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	à définir	0				0		3 111	0	0								
C2	1	0					Phase libre (à partir de 2019)					0	0	0	0	à définir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	à définir	0				90 857		3 133	0	0							
C3	1	0					Phase libre (à partir de 2019)					0	0	0	0	à définir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	à définir	0				120 640		4 160	0	0							
							63	53	93	30						46	0	84	19	8	61	22						17	34						530	0	0	0	0	0	14 923 985	0	79 016	###	5 340
SOIT %							au 31/12/2015					12%	10%	18%	6%						9%	0%	16%	4%	2%	12%	4%						3%	6%											

CRACL

2015

ZAC LAUBIS à Seilh

ANNEXE 8 : Synthèse des cessions et participations Concédant TTC



Avenant n° 2 au Traité de Concession d'Aménagement

pour
la réalisation de la Z.A.C. LAUBIS
COMMUNE DE SEILH (31)



oppidea

SEM d'aménagement **Toulouse Métropole**

ENTRE :

La métropole Toulouse Métropole,

Représentée par son Président Monsieur Jean Luc MOUDENC, dûment habilité par Délibération du Conseil de Communauté du 3 juillet 2014

Ci-après dénommée « **Toulouse Métropole** », « **le Concédant** ».

D'UNE PART,

ET :

OPPIDEA, Société d'Économie Mixte au capital de 14 874 360 euros, dont le siège social est au 2, Esplanade Compans Caffarelli, Immeuble Toulouse 2000 – Bâtiment E – BP 91003 - 31010 TOULOUSE Cedex 6, immatriculée au Registre du Commerce de TOULOUSE sous le numéro 528 998 354,

Représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Gilles BROQUERE, désigné dans ses fonctions par Délibération du Conseil d'Administration du 15 mai 2014

Ci-après dénommé « **OPPIDEA** », « **l'Aménageur** », « **le Concessionnaire** »

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Par Délibération en date du 19 décembre 2013, la Communauté Urbaine Toulouse Métropole a décidé, en application des articles L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et L300-4 et L300-5 du Code de l'Urbanisme, de confier à OPPIDEA la réalisation dans le cadre d'une concession d'aménagement, des missions d'aménagement et de commercialisation de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « LAUBIS ». Le traité de la concession d'aménagement a été signé le 31 décembre 2013.

Le Chemin du Percin est un ouvrage routier existant qui traverse la ZAC. Sa réhabilitation est programmée, à l'occasion de l'opération d'aménagement, en vue d'améliorer la desserte de l'Ecole de l'Annonciation (située hors ZAC), de desservir la future mairie et de répondre aux besoins de desserte des logements - commerces - activités – bureaux des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC.

Une contribution de la ZAC au financement de l'ouvrage à hauteur de 50% et la réalisation de ce dernier sous maîtrise d'ouvrage du concédant était initialement envisagée dans le cadre du traité de concession.

Un avenant n°1 audit traité a été signé le 9 février 2016 pour prendre en compte la modification du programme, du calendrier de réalisation, du bilan prévisionnel et du plan de trésorerie de la ZAC. A été acté à cette occasion l'abandon du projet de délocalisation de la future mairie au sein du quartier LAUBIS. Cette décision induit à terme moins de flux extérieur depuis le chemin du Percin et renforce en proportion les besoins directement générés par les futurs habitants ou usagers des constructions à édifier sur la zone d'aménagement. La contribution de la ZAC au financement de l'ouvrage a en conséquence été réévaluée et approuvée à hauteur de 70% du coût de celui-ci dans le cadre du CRACL 2014.

Par délibération en date du 30 juin 2016, Toulouse Métropole a approuvé le CRACL 2015. La réalisation des travaux de réhabilitation du chemin du Percin sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire d'aménagement en raison de ce que l'ouvrage répond majoritairement aux besoins de la ZAC implique, au niveau du bilan financier de l'opération, les modifications suivantes :

- une augmentation du poste dépense : les coûts des travaux, les frais d'ingénierie, d'OPC et les révisions à la charge du bilan d'opération comprennent désormais la réhabilitation du Chemin du Percin (100% du coût de l'ouvrage) ; le versement au concédant au titre de la participation de la ZAC au financement de l'ouvrage est, en contrepartie, supprimé (30% du coût de l'ouvrage) ;
- une augmentation du poste recette par le remboursement par le concédant du cout afférent à la part de l'ouvrage non destinée à répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des construction à édifier sur la zone (30% du coût de l'ouvrage).

Il apparait donc nécessaire d'adapter le traité de concession d'aménagement afin de formaliser la modification du bilan d'opération et celle des modalités de financement de l'opération.

Tels sont les objets du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Modification des modalités de financement de l'opération

L'article 16 (« Financement de l'opération objet du présent traité ») du traité de concession d'aménagement dans sa version initiale en date du 31 décembre 2013, est complété par l'ajout d'un paragraphe 16.13 rédigé comme suit :

16.13 – Afin d'assurer le financement de la fraction du coût des équipements publics qui n'incombe pas à l'aménageur en vertu de l'article L.311.4 du Code de l'urbanisme, la participation du concédant au financement de l'ouvrage Chemin du Percin est fixée à 370 000 euros HT, TVA en sus au taux de 20% pour un montant de 74 000 euros, soit 444 000 euros TTC.

Les modalités et affectation de cette prise en charge partielle du coût de l'ouvrage Chemin Percin par le concédant sont les suivantes : Toulouse Métropole s'engage à participer au financement de l'ouvrage « Chemin du Percin » de la ZAC LAUBIS à hauteur de 30 % de son coût global établi à ce jour à 1 170 000 euros HT, soit 370 000 euros HT, TVA en sus au taux de 20 % pour un montant de 74 000 euros, soit 444 000 euros TTC

Les versements au concessionnaire d'aménagement de la ZAC de cette prise en charge seront effectués en adéquation avec le plan pluriannuel de Toulouse Métropole et en fonction de l'avancement des travaux.

Ces versements sont définis en fonction du plan de trésorerie de l'opération, annexé au traité de concession. Ils interviendront de 2016 à 2024, à compter du 1er juillet 2016, suivant l'échéancier suivant :

	K€ HT	K€TTC
2016	30	36
2017	30	36
2018	30	36
2019	55	66
2020	45	54
2021	45	54
2022	45	54
2023	45	54
2024	45	54
TOTAL	370	444

ARTICLE 2 : Modification des annexes « Bilan Financier » et « Plan de trésorerie »

Le Bilan financier prévisionnel et le Plan de trésorerie de l'opération annexés au traité de concession d'aménagement dans sa version du 12 novembre 2015 issue de l'avenant n° 1 audit traité sont supprimés et remplacés par les documents joints au présent avenant, à savoir :

- Bilan prévisionnel, tel qu'approuvé par Délibération de la Métropole en date du 30 juin 2016
- Plan de trésorerie actualisé de l'opération tel qu'approuvé par Délibération de la Métropole en date du 30 juin 2016

ARTICLE 3: Effet relatif

Les stipulations du traité de concession d'aménagement dans sa version initiale en date du 31 décembre 2013 qui ne seraient pas modifiées au titre du présent avenant demeurent applicables.

Le :

Fait à TOULOUSE,
(En cinq exemplaires originaux)

P/le Concédant,

P/le Concessionnaire
Le Président Directeur Général
M. Gilles BROQUERE

ANNEXES



Annexe 1 : Bilan prévisionnel - Synthèse 11011 ZAC LAUBIS

en K€ HT

DEPENSES	Dernier bilan approuvé	Bilan actualisé	écart
1 ETUDES	866	866	
2 ACQUISITIONS	3 075	3 075	
3 TRAVAUX	8 247	8 594	346
4 Autres Dépenses	351	351	
5 FRAIS FINANCIERS	771	739	- 31
6 REMUNERATION	1 640	1 702	62
DEPENSES	14 950	15 327	377
RECETTES	Dernier bilan approuvé	Bilan actualisé	écart
1 CESSIONS	14 924	14 958	34
2 PARTICIPATIONS ET RECETTES CONSTRUCTEURS			
3 PRODUITS DE GESTION AUTRES RECETTES	34		- 34
4 PARTICIPATION DU CONCEDANT		370	370
5 SUBVENTIONS ET AUTRES PARTICIPATIONS Hors Donneur d'ordre			
RECETTES	14 958	15 328	370
RESULTAT D'EXPLOITATION	8	0	- 8



Annexe 2: Plan de Trésorerie 11011 ZAC LAUBIS

en K€ HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT							Bilan		
		Cumulé à fin 2014	AN 2015	Cumulé à fin 2015	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	2016	2017	2018	AU DELA	actualisé	écart
D = DEPENSES	14 950	161	1 937	2 098	44	46	53	165	308	688	1 660	10 573	15 327	377
R = RECETTES	14 958				34			30	64	785	1 422	13 057	15 328	370
RE = R - D = RESULTAT D'EXPLOITATION	8	-161	-1 937	-2 098	-10	-46	-53	-135	-245	96	-238	2 485	0	-8
A = TOTAL AMORTISSEMENTS	3 000							44	44	290	405	4 761	5 500	2 500
EMPRUNTS	3 000							44	44	290	405	4 761	5 500	2 500
AVANCES	0												0	
TVA	0												0	
DEPOT DE GARANTIE	0												0	
M = TOTAL MOBILISATIONS	3 000	3 000	3 000									2 500	5 500	2 500
EMPRUNTS	3 000	3 000	3 000									2 500	5 500	2 500
AVANCES	0												0	
TVA	0												0	
DEPOT DE GARANTIE	0												0	
F = M - A = RESULTAT FINANCIER	0	3 000	3 000				-44	-44	-290	-405	-2 261		0	
T1 = TVA sur dépenses	1 870	8	39	46	4	4	6	23	37	82	196	1 580	1 941	71
T2 = TVA sur recettes	2 406				7			6	13	149	246	2 078	2 486	81
T3 = Flux de TVA vers le Trésor	0											-47	-498	-545
T4 = T2 - T1 + T3 = Total mouvements de TVA	536	-8	-39	-46	3	-4	-6	-17	-24	67	3		0	-536
T5 = Clients - Encaissements (acomptes, ...)	0												0	
T7 = Fournisseurs - Paiements (avances, ...)	0												0	
T8 = Fournisseurs - Reste à payer	0		9	9	-28	19			-9				0	
TRESORERIE PERIODE	544	-168	1 033	865	-35	-32	-59	-196	-322	-126	-640	223	0	-543
TRESORERIE CUMUL	0		865		830	798	739	543	543	417	-223		0	