

Délibération n°DEL-17-0977

**Site Guillaumet (Toulouse) - Concession d'aménagement :
désignation de l'aménageur et approbation du traité de concession**

L'an deux mille dix-sept le vendredi quinze décembre à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Caravelle - Centre de Congrès Pierre BAUDIS - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	94
Procurations :	34
Date de convocation :	08 décembre 2017

Présents

Aucamville	M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
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. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Elisabeth MAALEM, Mme Josiane MOURGUE, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAL-MICHELET
Cornebarrieu	M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT, M. Philippe GUERIN, Mme Pascale LABORDE
Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac	M. Michel SIMON
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO
Saint-Jean	M. Michel FRANCES
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO, Mme Dominique FAURE
Seilh	M. Guy LOZANO
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, M. Franck BIASOTTO, Mme Catherine BLANC, M. Jean-Jacques BOLZAN, Mme Charlotte BOUDARD PIERRON, M. Maxime BOYER, M. Frédéric BRASILES, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Martine CROQUETTE, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Marie DEQUE, Mme Monique DURRIEU, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJJE, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, M. Laurent LESGOURGUES, M. Antoine MAURICE,

	Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Gisèle VERNIOL, Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER, M. Aviv ZONABEND
Tournefeuille	Mme Mireille ABBAL, M. Patrick BEISSEL, Mme Danielle BUYS, M. Daniel FOURMY, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Michel ROUGE
Mme Lysiane MAUREL	Martine BERGES
Mme Sophie LAMANT	Bertrand SERP
M. Laurent MERIC	Arnaud SIMION
M. Vincent TERRAIL-NOVES	Michel AUJOULAT
M. Michel ALVINERIE	Elisabeth MAALEM
Mme Ida RUSSO	Daniel DEL COL
M. Patrick DELPECH	Robert GRIMAUD
M. Marc PERE	François LEPINEUX
M. Edmond DESCLAUX	Joseph CARLES
M. Jacques SEBI	Jacques TOMASI
M. Bruno COSTES	Emilion ESNAULT
M. Jacques DIFFIS	Maurice GRENIER
M. Bernard SOLERA	Jean-Claude DARDELET
M. Raymond-Roger STRAMARE	Robert MEDINA
Mme Marie-Dominique VEZIAN	Michel FRANCES
M. Thierry FOURCASSIER	Francis GRASS
M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE	Pierre LACAZE
Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES	Laurence ARRIBAGE
Mme Michèle BLEUSE	Antoine MAURICE
M. François BRIANCON	Joël CARREIRAS
Mme Hélène COSTES-DANDURAND	Françoise RONCATO
Mme Vincentella DE COMARMOND	Pierre COHEN
M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE	Ghislaine DELMOND
Mme Christine ESCOULAN	Romuald PAGNUCCO
M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT	Catherine BLANC
Mme Marie-Jeanne FOUQUE	Pierre TRAUTMANN
Mme Isabelle HARDY	Claude TOUCHEFEU
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER
Mme Marthe MARTI	Franck BIASOTTO
Mme Dorothée NAON	Djillali LAHIANI
Mme Evelyne NGBANDA OTTO	Jean-Louis REULAND
Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD	Nicole MIQUEL-BELAUD
M. Claude RAYNAL	Mireille ABBAL

Conseillers excusés

Aussonne	M. Francis SANCHEZ
Blagnac	M. Bernard LOUMAGNE
Colomiers	M. Patrick JIMENA
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON
Flourens	Mme Claudette FAGET
Mons	Mme Véronique DOITTAU

Délibération n° DEL-17-0977

Site Guillaumet (Toulouse) - Concession d'aménagement : désignation de l'aménageur et approbation du traité de concession

Exposé

Contexte du projet :

Après avoir été aménagé en vue de recevoir l'École Vétérinaire, le site Guillaumet a accueilli les installations du Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse (CEAT) et les installations de l'Institut Supérieur de l'Aéronautique et de l'Espace (ISAE). Depuis septembre 2015, ce site est désaffecté suite au transfert de l'ISAE dans la zone universitaire de Toulouse Rangueil et à la fermeture du CEAT. L'État, n'ayant plus l'utilité de ce site, a souhaité le céder.

Toulouse Métropole a manifesté son intérêt pour l'acquisition du site, ce dernier représentant une opportunité foncière majeure compte tenu de sa superficie et de sa localisation. A proximité des stations de métro Jolimont et Roseraie, l'emplacement se prête à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ambitieuse.

En vue de faire bénéficier la Collectivité de la décote prévue par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 dite « Duflot » pour acquérir le site Guillaumet (ex CEAT), une programmation a été définie avec les services de l'État, formalisée dans la convention signée par les représentants de l'Etat et de Toulouse Métropole le 16 février 2017, relative à la cession du site domanial situé 23 avenue Henri Guillaumet et 159 rue Louis Plana à Toulouse, en application des articles L. 3211-7 et R. 3211-13 à R. 3211-17-4 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Les enjeux de l'opération d'aménagement du site Guillaumet se déclinent sous trois items :

- Enjeux urbains et paysagers :

- Affirmer l'axe entrée de ville / avenue Jean Jaurès en lui conférant une image adaptée (effet vitrine de la Ville) ;
- Constituer un front urbain, côté avenue Yves Brunaud ;
- Réintégrer la composition initiale du site ;
- Développer un aménagement en cohérence avec la composition architecturale et paysagère du bâtiment Lemaresquier (mis en scène dans une composition à la française) ;
- Intégrer et préserver les espaces verts existants à la composition d'aménagement ;
- Conférer sa propre identité à ce nouveau quartier (geste architectural, marqueur urbain, principes de développement durable...) ;
- Préserver et conforter l'identité sportive du site ;
- Limiter la circulation automobile en privilégiant les accès automobile au quartier par l'avenue Yves Brunaud et le boulevard des Crêtes ;
- Relier et désenclaver le site en créant des liaisons modes doux vers le métro et les quartiers limitrophes ;
- Respecter le tissu existant : traitement de la « couture urbaine » en lien avec la typo-morphologie du tissu urbain existant en franges de l'opération d'aménagement ;
- Intégrer l'altimétrie du site pour valoriser la composition existante avec le bâtiment Lemaresquier, les espaces verts et assurer la transition avec le tissu pavillonnaire ;
- Recomposer le site en lien avec le métro ;
- Structurer le quartier par des liaisons douces ;
- Développer un aménagement favorisant les liens intergénérationnels.

- Enjeux programmatiques :

- Développer un quartier à dominante résidentielle mixte ;
- Assurer une densité modérée, prenant en compte le contexte urbain aux limites du site ;
- Conforter l'espace vert ;
- Intégrer l'espace sportif à la ville / pôle sportif inter quartier ;
- Développer les équipements nécessaires aux besoins des nouveaux arrivants.

- Enjeux environnementaux :

- Développer un projet innovant et exemplaire en termes de développement durable : identité environnementale de ce nouveau quartier ;
- Préserver le patrimoine existant (notamment le patrimoine sportif avec le stade arboré et le patrimoine végétal exceptionnel du site) ;
- Limiter et améliorer la circulation automobile notamment par la desserte du site et des installations sportives depuis l'avenue Y. Brunaud et/ou boulevard des Crêtes ;
- Relier le quartier par cheminements doux / favoriser et développer les modes de déplacements doux ;
- Conforter et développer la « continuité verte » et piétonne entre le jardin de l'observatoire et la zone verte des Argoulets ;
- Réduire et gérer l'impact de la voiture : traiter l'insertion urbaine et paysagère de la voiture.

L'objectif de l'opération d'aménagement du site Guillaumet vise à la réalisation d'un morceau de ville de qualité, offrant un habitat diversifié, tant par ses formes, que par la multiplicité des produits proposés et notamment à :

- Développer un quartier dédié en premier lieu à l'habitat, en cohérence avec les engagements de la loi Duflot ;
- Créer un quartier convivial et animé, organisé autour d'espaces publics de qualité, de commerces de proximité et de services (développer une offre de services en mesure de répondre aux besoins des utilisateurs et résidents de l'opération mais également aux habitants des quartiers) ;
- Développer un quartier avec une identité propre en matière de développement durable (exemplaire et innovant), constituant une référence pour la Métropole ;
- Organiser la continuité du tissu urbain et du réseau viaire (créer un maillage viaire de liaison entre les différentes parties du quartier en privilégiant l'accessibilité depuis les stations Jolimont et Roseraie), favorisant les circulations douces ;
- Maintenir la vocation et les équipements sportifs du site ;
- Programmer et réaliser des équipements et espaces publics ;
- Assurer la cohésion de ce quartier avec les abords du bâtiment art-déco de Lemaesquier, les quartiers limitrophes, dans la recherche d'un équilibre de centralité, notamment par l'intégration d'équipements nécessaires à la vie de ce nouveau quartier ;
- Mettre en valeur les espaces boisés existants en lien avec la réalisation de cheminements piétons.

Par délibération en date du 18 février 2016, le Conseil de la Métropole a décidé d'organiser une concertation avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées, préalable à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du site Guillaumet, et d'arrêter ses modalités en conformité avec les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme.

Dans la mesure où il ne pouvait être dérogé au programme de l'opération défini dans le cadre de la convention sus visée conclue avec l'État, sauf à risquer de perdre le bénéfice du dispositif mis en place par la loi Duflot, cette concertation a porté sur la définition des orientations concernant les formes urbaines, la place du végétal, la place des équipements sportifs, la nature des surfaces de plancher qui seront affectées aux équipements, la desserte du site, la circulation, les modes de déplacements, etc.

Par délibération en date du 30 juin 2016, le Conseil de la Métropole a approuvé le bilan de la concertation.

Le périmètre, le programme ainsi que le bilan financier prévisionnel de l'opération qui en résultent sont joints au projet de concession d'aménagement ci après annexé.

Contexte de la concession d'aménagement :

La procédure d'attribution de la concession d'aménagement s'inscrit dans le cadre des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, des articles R. 300-4 et suivants, de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux Contrats de concession, ainsi que des articles L. 1410-1 et suivants et R. 1410-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Par délibération en date du 18 février 2016, le Conseil de la Métropole a décidé :

- d'engager la procédure d'attribution de la concession pour la réalisation de l'opération d'aménagement du site Guillaumet conformément aux articles L. 300-4 et R. 300-4 à R. 300-9 du Code de l'urbanisme ;
- de désigner les membres de la Commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues portant sur l'aménagement de l'opération du site Guillaumet ;
- de désigner Madame Annette Laigneau en tant que personne habilitée à mener les discussions pendant la phase de négociation avec les candidats retenus ayant présenté une offre et à signer la convention de concession.

Au regard des candidatures et des propositions reçues, ainsi que des avis de la Commission, trois candidats ont été invités à négocier.

A l'issue des négociations, de l'analyse approfondie des offres et sur le fondement des critères de choix énoncés dans le règlement de la consultation, il est aujourd'hui proposé d'attribuer la concession d'aménagement du site Guillaumet au groupement ALTAREA COGEDIM REGIONS et CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION, dont le mandataire est ALTAREA COGEDIM REGIONS.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 300-4 et R. 300-4 à R. 300-11,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 1410-1 et suivants et R. 1410-1 et suivants,

Vu l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et le décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016, relatifs aux contrats de concession,

Vu la délibération n°DEL-16-0102 du Conseil de la Métropole en date du 18 février 2016, approuvant le pré-programme de construction du site Guillaumet et autorisant le Président à signer un protocole entre l'État et Toulouse Métropole sur la base de ce pré-programme en vue de parvenir à la cession à Toulouse Métropole du site Guillaumet (ex CEAT),

Vu la délibération n°DEL-16-0103 du Conseil de la Métropole en date du 18 février 2016, adoptant le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement à intervenir sur le site Guillaumet,

Vu la délibération n°DEL-16-0104 du 18 février 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a décidé d'engager la procédure d'attribution de la concession pour la réalisation de l'opération d'aménagement du site Guillaumet conformément aux articles L. 300-4 et R. 300-4 à R. 300-9 du Code de l'urbanisme, de désigner les membres de la Commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues des candidats et de désigner Madame Annette Laigneau en tant que personne habilitée à mener les discussions pendant la phase de négociation avec les candidats retenus ayant présenté une offre et à signer la convention de concession,

Vu la délibération n° DEL-16-106 du 18 février 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a décidé d'engager une phase de concertation préalable à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du site Guillaumet et d'en fixer les modalités,

Vu la délibération n° DEL-16-0340 du 30 juin 2016 du Conseil de la Métropole prenant acte du bilan de la concertation avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées,

Vu la convention entre l'État et Toulouse Métropole relative à la cession du site domanial situé 23 avenue Henri Guillaumet et 159 rue Louis Plana à Toulouse, en application des articles L. 3211-7 et R. 3211-17-4 du code général de la propriété des personnes publiques, signée le 16 février 2017 par le représentant de chacune des parties, ci-après annexée,

Considérant les enjeux et l'objectif de l'opération d'aménagement du site Guillaumet rappelés dans l'exposé qui précède,

Considérant la proposition de Madame Annette Laigneau de désigner comme concessionnaire de l'aménagement du site Guillaumet le Groupement formé par ALTAREA COGEDIM REGIONS et CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION, dont le mandataire est ALTAREA COGEDIM REGIONS,

Considérant l'avis favorable de la Commission d'analyse des propositions du 20 octobre 2017,

Vu le projet de traité de concession ci-après annexé et notamment le périmètre, le plan masse, le programme et le bilan financier prévisionnel qui figurent en annexe de ce projet de traité,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du 10 novembre 2017,

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

Décide :

Article 1

D'approuver les enjeux et l'objectif de l'opération d'aménagement du site Guillaumet.

Article 2

D'attribuer la concession d'aménagement du site Guillaumet au Groupement formé par ALTAREA COGEDIM REGIONS et CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION, dont le mandataire désigné est ALTAREA COGEDIM REGIONS.

Article 3

D'approuver la concession d'aménagement à conclure avec le Groupement sus nommé représenté par son mandataire, la société ALTAREA COGEDIM REGIONS, ci-après annexée.

Article 4

D'approuver spécifiquement le périmètre d'intervention, le plan masse, le programme et le bilan financier prévisionnel de l'opération, qui figurent en annexe de la concession d'aménagement.

Article 5

D'autoriser Monsieur le Président à signer la convention d'aménagement du site Guillaumet avec le concessionnaire retenu.

Article 6

D'autoriser Monsieur le Président à accomplir tous actes, formalités et à signer tous documents afférents qui seraient la suite ou la conséquence de la présente.

Résultat du vote :

Pour	100
Contre	14 (Mmes HARDY, BLEUSE, CROQUETTE, DE COMARMOND, DURRIEU, RAMOS, TOUCHEFEU, VERNIOL, MM. LACAZE, COHEN, MAURICE, GODEC, BARES-CRESCENCE, FOURMY.)
Abstentions	14 (Mmes TRAVAL-MICHELET, MOURGUE, MAALEM, VEZIAN, MM. BRIANCON, LAURENT, SIMION, CARREIRAS, ALVINERIE, CUJIVES, SEBI, FRANCES, TOMASI, MERIC.)
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 20/12/2017

Reçue à la Préfecture le 20/12/2017

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

Jean-Luc MOUDENC