

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 concession 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



OPERATION D'AMENAGEMENT GUILLAUMET

ANNEXES DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

LISTE DES ANNEXES

Les documents contractuels sont le présent traité de concession d'aménagement et les annexes à ladite concession dont la liste est présentée ci-dessous.

Les documents contractuels doivent être interprétés sur la base des stipulations du présent traité, des principes du droit des concessions d'aménagement, des règles générales applicables aux contrats administratifs.

Annexe 1 : Plan du périmètre de la concession

Annexe 2 : Equipe et moyens technique mis en œuvre pour réaliser l'opération

Annexe 3 : Méthodologie de travail avec le concédant et la population

Annexe 3 A : Méthodologie de travail avec le concédant

Annexe 3 B : Méthodologie de travail avec la population

Annexe 4 : Respect des exigences du développement durable exprimées par le concédant et objectifs et moyens consacrés pour garantir la qualité architecturale, les performances environnementales et énergétiques, la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines

Annexe 4 A : Présentation du projet urbain

Annexe 4 B : Objectifs et moyens consacrés pour garantir la qualité architecturale, la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines

Annexe 4 C : Les performances environnementales et énergétiques

Annexe 5 : Calendrier prévisionnel de l'opération

Annexe 6 : Bilan financier d'aménagement prévisionnel, plan de trésorerie

Annexe 6 A : Bilan financier d'aménagement prévisionnel

Annexe 6 B : Plan de trésorerie

Annexe 7 : Répartition des risques du Contrat

Annexe 8 : Descriptif des équipements

Annexe 9 : Programme de l'opération

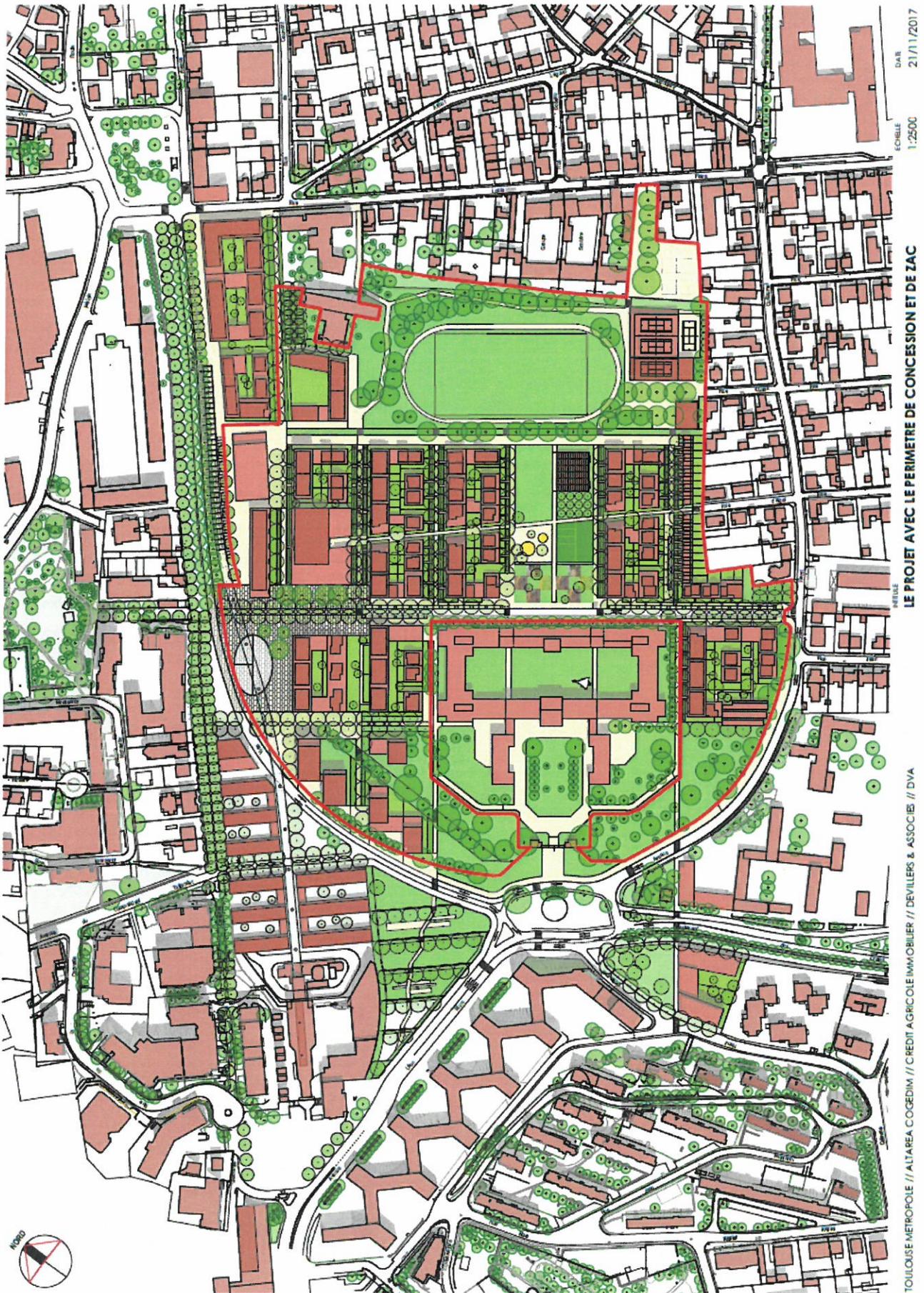
Annexe 10 : Statuts de la société

Annexe 11 : PV de remise d'ouvrage

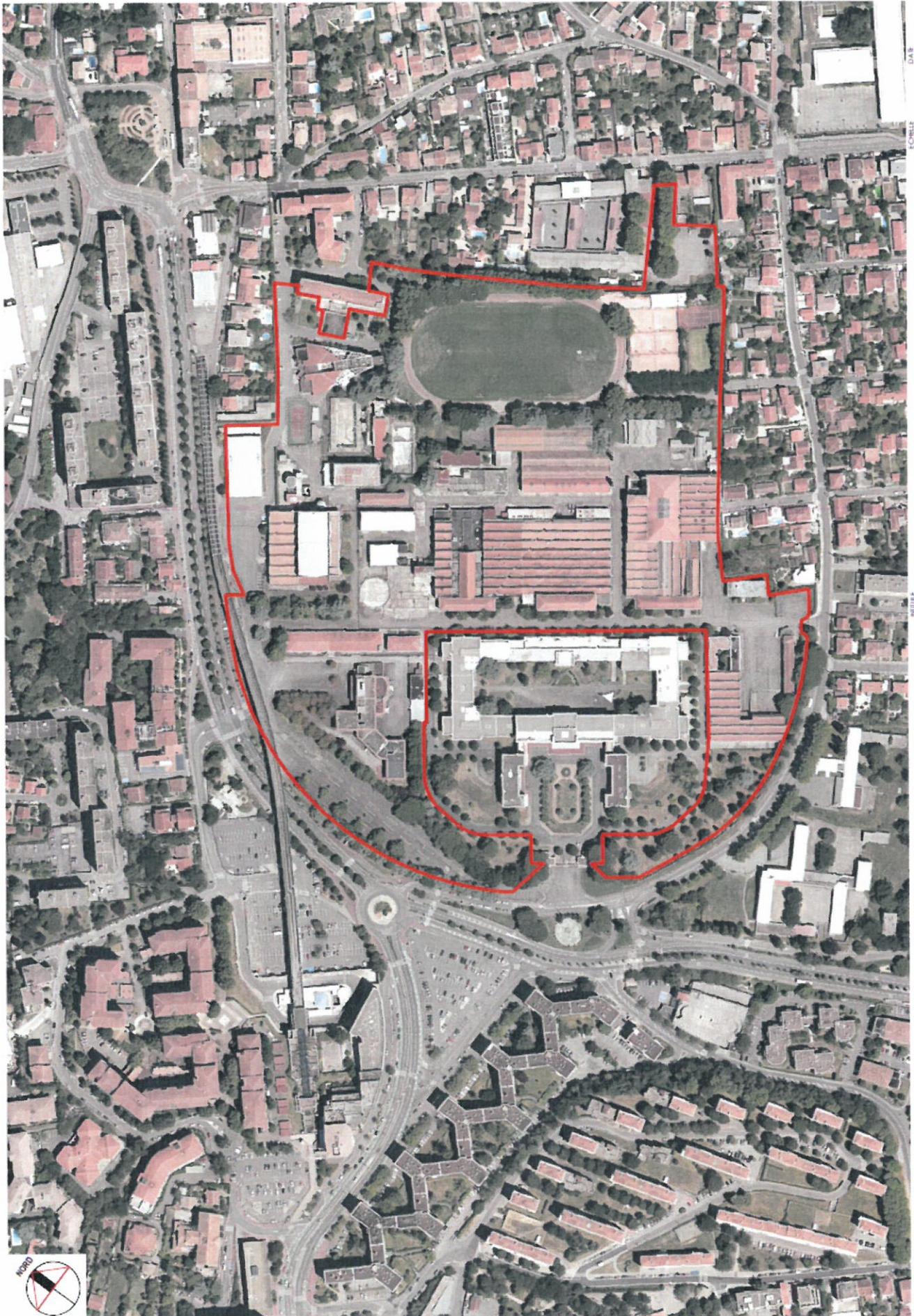
Annexe 12 : AOT du 1^{er} septembre 2015

Annexe 13 : Modalités d'imputations des charges du concessionnaire

ANNEXE 1 : PLAN DU PÉRIMÈTRE DE LA CONCESSION

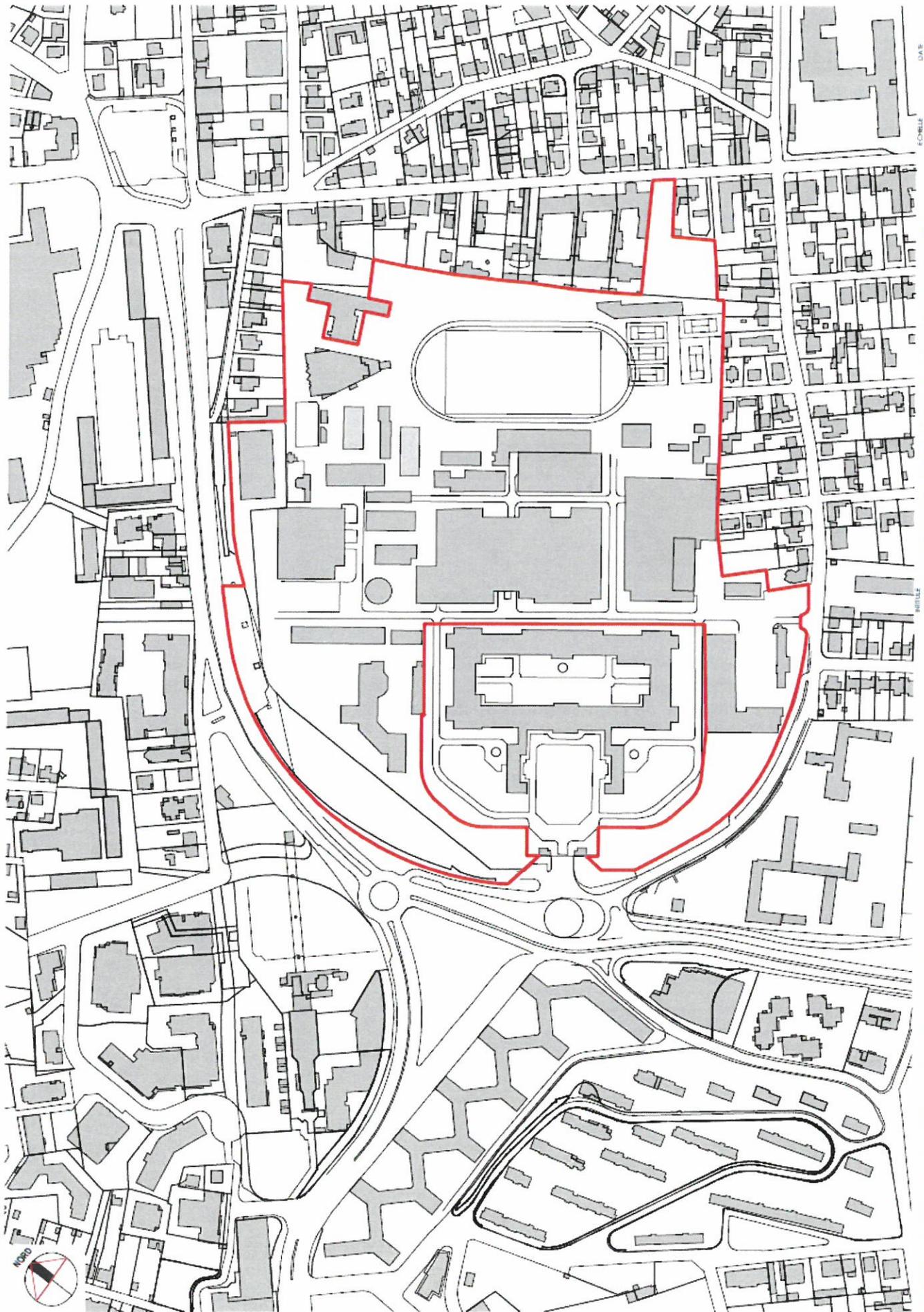


TOULOUSE METROPOLE
Concession d'aménagement de l'opération Guillaumet
PROJET DE TRAITÉ



TOULOUSE METROPOLE // ALTAREA COCEDIM // CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER // DEVILLERS & ASSOCIES // DVA
ARTICLE
LA VUE AERIENNE AVEC LE PERIMETRE DE CONCESSION ET DE LAC
E-CONTRAT
1:5000
DATE
21/11/2017

PROJET DE TRAITÉ



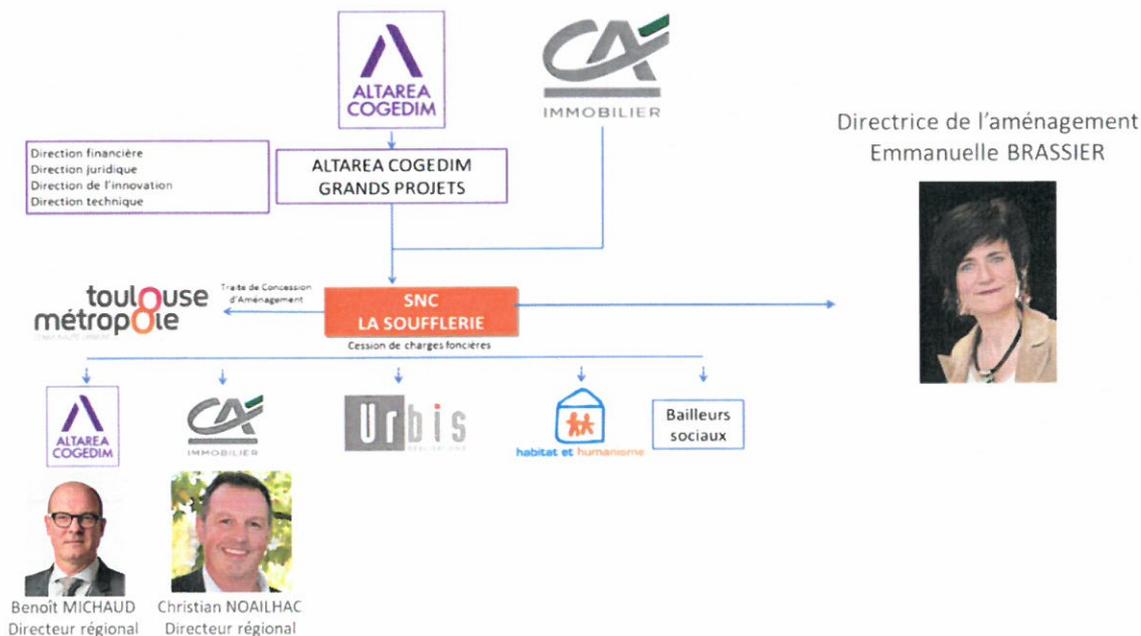
DATE 13/11/2017

ECHELLE 1:2500

L'ETAT ACTUEL AVEC LE PERIMETRE DE CONCESSION ET DE ZAC

TOULOUSE METROPOLE // ALTAREA COCEDIM // CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER // DEVILLERS & ASSOCIES // DVA

ANNEXE 2 : EQUIPE ET MOYENS TECHNIQUE MIS EN ŒUVRE POUR RÉALISER L'OPÉRATION



La société d'aménagement disposera d'une équipe dédiée à l'opération composée de :

- Une Directrice de l'Aménagement : Emmanuelle BRASSIER
- Un à deux Responsables de Projet
- Une assistante
- Ainsi que les services supports des deux sociétés du groupement (direction juridique, direction financière, direction de l'innovation, etc. ...).

La Directrice de l'Aménagement sera Emmanuelle BRASSIER. Elle sera la directrice opérationnelle de la société d'aménagement et sera affectée à 100% à l'opération d'aménagement.

Les Responsables de Projet seront affectés progressivement à l'opération pour accompagner la montée en puissance du projet.

ANNEXE 3 : MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL AVEC LE CONCÉDANT ET LA POPULATION

ANNEXE 3 A : MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL AVEC LE CONCÉDANT

Les instances de pilotage et de coordination partenariale avec l'aménageur sont décrites ci-dessous.

Le comité de suivi Etat / Préfecture / Toulouse Métropole

Dans le cadre de l'acquisition des terrains auprès de l'Etat et conformément aux articles L3211-7, VI et R3211-17-4 du code général de la propriété des personnes publiques, Toulouse Métropole s'oblige à rendre compte annuellement de l'état d'avancement du programme de construction auprès du Préfet de la Région Occitanie et du département de la Haute-Garonne jusqu'au jour de la livraison effective du programme complet de logements ou celui de la résiliation de la convention. Pour permettre la mise en oeuvre du suivi de l'exécution de la présente convention, il est créé entre les parties un comité de suivi de la cession du site Guillaumet.

Le comité de suivi permet une véritable association des services de l'Etat au déroulement de l'opération en les éclairant sur les conditions de réalisation et les choix successifs opérés (réalisation des prévisions, évaluation des hypothèses retenues, évolution du programme de construction...). Il est un lieu d'échange, de débats, d'alerte et d'anticipation en cas de difficulté. Il sert aussi de lieu d'articulation du processus d'aménagement avec les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet.

Le comité de suivi a pour objet et pour mission de suivre l'ensemble des étapes d'avancement du projet d'aménagement, des phases d'études préalables jusqu'à la réalisation des derniers logements. Il devra plus particulièrement :

- s'assurer de la conformité du programme de constructions au regard des conditions dans lesquelles a été obtenue la décote,
- s'assurer du suivi et des délais de mise en oeuvre des opérations de dépollution, de désamiantage et de démolition.

Le comité de suivi se réunira au moins une fois par an, tel que défini dans le protocole d'accord. Il sera composé :

- des services de la Préfecture,
- des services de l'Etat compétents en matière de fixation des conditions financières de l'opération et de calcul de la décote à savoir la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP) et la Direction Départementale des Territoires (DDT 31),
- de représentants du Ministère de la Défense, dernier exploitant du site,
- de représentants de Toulouse Métropole,
- de représentants de l'aménageur.

L'aménageur y exposera régulièrement l'état d'avancement de l'opération (conclusions des études, choix et orientations stratégiques, étapes à venir, compte-rendu annuel, et plannings prévisionnels successifs, suivi des mises en chantier en cours et à venir....) et

transmettra à ses membres tous documents utiles à la bonne compréhension de l'état d'avancement de l'opération.

L'aménageur s'obligera à transmettre sous le couvert du concédant au Préfet de la Région Occitanie et du département de la Haute- Garonne les documents suivants dans les quinze (15) jours ouvrés de leur obtention :

- les autorisations d'urbanisme (arrêté de permis de démolir, arrêté de permis de construire, déclaration de travaux, leurs modificatifs éventuels et leur dossier complet de demande, etc.) et leurs constats d'affichage sur l'Immeuble,
- la déclaration d'ouverture de chantier,
- la déclaration d'achèvement des travaux et de conformité,
- l'attestation de non-opposition à la conformité,
- les procès-verbaux de réception des biens construits,
- les arrêtés d'attribution de subventions et de financement des logements sociaux,
- en cas de vente par l'Acquéreur dans le délai de cinq (5) ans à compter de l'acte d'aliénation, copie des actes de cession successifs de l'Immeuble (vente, échange, apport en société, actes constitutifs de droits réels, etc. et leur avant-contrat), comportant l'identité des acquéreurs ou des ayants-cause successifs de reprendre les engagements souscrits par l'Acquéreur dans la présente convention et dans l'acte d'aliénation.

L'aménageur s'obligera également à donner l'accès au chantier au représentant de l'Etat ou à toute personne qu'il aura mandaté, après que celui-ci lui en ait adressé la demande cinq (5) jours ouvrés au préalable, afin de procéder en sa présence à la visite du chantier. L'Etat pourra se faire accompagner par toute(s) personne(s) de son choix à ces visites (hommes de l'art, techniciens, experts etc.). Ces visites sont destinées à assurer l'information de l'Etat sur le déroulement de la réalisation du programme de logements. Pour la 1ère année, la date sera planifiée dès la signature du Traité de Concession d'Aménagement, puis en septembre de chaque année pour l'année suivante (en fonction des temporalités des autres instances).

Pour la 1ère année, la date sera planifiée dès la signature du Traité de Concession d'Aménagement, puis en septembre de chaque année pour l'année suivante (en fonction des temporalités des autres instances).

Le comité d'élus

Un comité d'élus composé de représentants de Toulouse Métropole et de la Ville de Toulouse servira d'instance de gouvernance. Il sera présidé par M. le Président de Toulouse Métropole ou son représentant et composé des Vice-Présidents et élus chargés des affaires relatives à l'opération Guillaumet. Les services métropolitains et communaux compétents y seront représentés.

Le comité d'élus se réunit, en tant que de besoin et a minima deux fois par an, en vue d'une information sur l'état d'avancement de la réalisation du projet urbain. Il opère les choix et arbitrages nécessaires et valide les orientations et modifications définitives de l'opération.

L'aménageur devra être présent à cette instance et présenter systématiquement un point d'avancement de l'opération d'aménagement, avec des tableaux de suivis qui seront définis dans le cadre du contrat de concession.

Pour la 1ère année, la date sera planifiée dès la signature du TCA, puis en septembre de chaque année pour l'année suivante (en fonction des temporalités des autres instances).

Le comité technique

Sous le pilotage de la Direction des Opérations d'Aménagement, les missions de l'aménageur seront réalisées en parfaite concertation avec les services du concédant. Pour cela, un comité technique sera constitué. Son rôle consistera à traduire la stratégie adoptée en prescriptions opérationnelles et à assurer la coordination entre le niveau décisionnel et les opérateurs de la réalisation.

Il sera composé des services des différentes directions concernées, notamment celles relatives à l'habitat, à l'urbanisme, au droit des sols, à l'environnement, à l'aménagement, aux espaces verts, aux sports, à l'éducation, à la petite enfance, aux seniors, à la mobilité et aux infrastructures, au commerce, au développement économique, à la culture, au socio-culturel, à l'architecture, à la démocratie locale... Toulouse Métropole et la Ville de Toulouse se chargent d'établir la liste des personnes référentes pour chacune de leurs directions. D'autres partenaires ou intervenants extérieurs pourront y être associés en tant que de besoin.

L'aménageur s'engage à participer et à produire l'ensemble des livrables nécessaires à la tenue de ces comités techniques.

Il se réunira au moins 4 fois par an. Pour la 1^{ère} année, les dates seront planifiées dès la signature du TCA, puis en septembre de chaque année pour l'année suivante (en fonction des temporalités des autres instances).

L'atelier de projets Guillaumet

Dans une démarche participative, un atelier de co-conception et de suivi sera également mis en place. Cet atelier de projets se réunira autant que de besoin et à différentes étapes de mise en oeuvre de l'opération d'aménagement, notamment :

Avant la validation des cahiers des charges de consultation des architectes et des opérateurs,

- Pour la présentation des projets architecturaux par les opérateurs/architectes, en présence de l'architecte urbaniste coordonnateur,
- Pour le suivi des différentes étapes du projet d'aménagement des espaces publics et des réseaux,
- Pour le suivi de la mise en oeuvre du projet urbain,
- Pour le suivi des différentes étapes de conception et de réalisation des projets de construction.

Cet atelier sera composé, entre autres, des représentants des services concernés de Toulouse Métropole, de la Ville de Toulouse, de l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine, une fois celle-ci désignée par l'aménageur, et, si besoin, de l'architecte conseil de la Ville, des futurs gestionnaires des réseaux et du domaine public ou constructeurs.

Des adaptations pourront être proposées, en cas de besoin, tout au long de la mise en oeuvre du projet pour optimiser l'efficacité de la coordination, du reporting et de la prise de décision.

L'atelier sera planifié au moins un mois avant sa tenue.

ANNEXE 3 B : MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL AVEC LA POPULATION

Contexte

Le site Guillaumet, ancien Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse porte des enjeux particuliers. Ce site de 16,6 hectares inoccupé depuis 2000, à proximité immédiate du cœur de la métropole, entouré de plusieurs quartiers importants de la ville et de deux stations de métro est un enjeu politique et stratégique majeur.

Les sujets sont multiples. Il s'agit tout d'abord de réussir la construction d'un nouveau quartier et d'en tirer la meilleure efficacité possible; pour permettre le développement harmonieux de Toulouse. C'est également de faire que les différentes fonctions de ce quartier (logements, centre commercial, espaces verts, équipements publics, circulations nouvelles) s'articulent ensemble et soient complémentaires: cette préoccupation a été fortement exprimée par les habitants dans la première phase de concertation en amont de la consultation.

Toulouse Métropole a en effet engagé un travail d'écoute des habitants en menant en amont des actions de concertations autour du site. Ce travail sous forme d'ateliers a réuni 185 riverains. Plusieurs propositions ont été formulées durant ces ateliers préalables: propositions urbaines, paysagères, architecturales, programmatiques, conservation de la mémoire du site etc. Pour réussir ce projet, tant sur le fond que sur la forme, il est indispensable de continuer à associer le plus largement possible les habitants à la finalisation du projet jusqu'à sa construction (habitants de quartiers voisins, futurs habitants du quartiers, associations, commerçants ...) et après dans ses premières années de vie.

Afin de s'inscrire dans cette dynamique, en complément de ces ateliers et pour apprécier la nature et l'intensité des besoins des habitants du territoire relatif à l'arrivée du développement de ce nouveau quartier, l'équipe projet a mené une enquête sociologique auprès des riverains sur les usages et pratiques ainsi qu'une enquête qualitative audiovisuelle auprès d'habitants voisins du quartier et de la métropole. Cela a permis d'entendre leur vision stratégique des enjeux auxquels le projet devait répondre.

De cette phase préalable des enseignements concernant le CEAT ont émergés. Les Toulousaines et Toulousains nous ont dit lors de l'enquête:

- « Il faut en faire un quartier à part entière »
- « Il faut en profiter pour donner de la cohérence à tous les quartiers autour »
- « Il faut que nous soyons concertés très largement »

Les enjeux et les attentes spécifiques de la concertation sont donc multiples :

- « Etre associés en amont aux orientations du projet »,
- « La concertation doit donner une place aux voisins du quartier » : pour donner toute sa place au quartier dans la métropole, pour éviter les frictions entre les anciens et les nouveaux, pour qu'ils puissent donner leur avis sur les questions de proximité.

D'abord pour répondre à ces enjeux, nous proposons donc que la concertation soit menée de manière large et ouverte. Il s'agit d'éviter d'arriver devant les habitants avec un

projet déjà ficelé sur lequel ils n'auraient que des remarques marginales ou techniques à faire. Il sera important de permettre que de nouvelles pensées et de nombreux sujets s'invitent dans la discussion. Par ailleurs la concertation devra continuer la dynamique de concertation lancée par Toulouse Métropole et l'approfondir. Nous tiendrons compte de tout ce qui aura été fait et dit dans la phase préalable par les participants mobilisés afin de leur montrer que leur parole n'est pas vaine et que cette dernière a pesé dans les orientations prises par Toulouse Métropole.

Pour autant, il s'agit donc de s'inscrire dans les pas de la phase de concertation préalable pour aller un cran plus loin maintenant que le projet est engagé et permettre d'enrichir le projet d'aménagement en élargissant le socle des personnes se sentant concernées par le projet et enrichir le projet initial pour en faire un projet véritablement co-construit.

Ce projet ne sera réussi que s'il permet au plus grand nombre de pouvoir participer et s'exprimer librement. Comme nous pouvons le constater régulièrement, les concertations classiques ou les enquêtes publiques ont un impact limité, discuter simplement du contenu du projet et comment on le fait ne suffit plus à assurer la sortie du projet. Ce qu'attendent les habitants c'est de discuter du sens global du projet: savoir pourquoi on le fait? Pour qui? Ces éléments qui touchent à la justification même du projet doivent être au cœur du dispositif de concertation et ne doivent jamais être mis à l'écart durant tout le processus.

Il est donc primordial d'élargir le socle des participants et faire venir ceux qui ne participent pas ou qui ne prennent pas la parole dans l'espace public. Eviter l'éloignement d'une partie des habitants, prévenir la montée en puissance de forces qui poussent au repli sur soi, rétablir la réalité des rapports de forces entre les différents points de vue présents dans la population. Il faut penser un mécanisme qui permette de mélanger toutes les populations, de tous les quartiers et du centre-ville, de toutes les opinions et que la démarche de concertation engagée favorise une véritable prise en compte de tous ces publics. Un projet réussit est un projet concerté car les habitants ont le sentiment que ce qui est fait sans eux, est fait contre eux.

La démarche que nous proposons se déroulera en 4 temps :

- 1) Enrichissement du plan d'aménagement (de début 2018 jusqu' à l'été 2018)**
- 2) Finalisation du projet (été 2018 jusque début 2019)**
- 3) Le temps du chantier avec concertation continue pendant le chantier et les travaux**
- 4) S'assurer du bon fonctionnement et de la bonne vie du quartier après la livraison**

Plan de concertation

1) Phase d'enrichissement du projet d'aménagement (de début 2018 à l'été 2018)

a) Objectifs

Nous proposons un plan de concertation qui permette de s'inscrire dans la continuité directe de la démarche menée en amont par Toulouse Métropole. L'objectif de la première phase de travail sera double :

- Elargir au-delà des interlocuteurs impliqués l'ensemble de la population avec qui se fait la concertation. Nous proposons **une concertation large** et ouverte en prenant le pari d'élargir la concertation au plus grand nombre pour éviter un risque politique et un enfermement du projet, ce qui finit souvent par se produire lorsque la concertation se base sur un trop petit nombre d'interlocuteurs qui ne se

renouvelle pas et finit par s'épuiser au fil de la concertation. Il est donc nécessaire pour Toulouse Métropole et la réussite du projet de ne pas se retrouver enfermés uniquement avec les interlocuteurs de la première phase bien qu'ils soient indispensables mais de pouvoir impliquer régulièrement de nouveaux habitants. Il est essentiel d'aller chercher un nouveau public au-delà de ceux que l'on voit fréquemment, les « habituels ». De fait, il ne faut pas recommencer la concertation à zéro car cela serait contreproductif vis-à-vis de ceux qui ont participé à la première phase mais il faut l'installer sur un terrain qui permette la participation de nouveaux habitants mais bien de faire émerger une vision globale des enjeux du quartier en élargissant le terrain du débat au-delà du simple sujet de l'aménagement opérationnel du quartier. C'est tout à fait possible à condition de ne pas seulement interroger la population pour lui demander son avis sur le projet, mais pour partager plus globalement avec elle le sens du travail engagé localement par rapport à la vision que les habitants ont de leur quartier et de la métropole. Il s'agit donc d'un enjeu fondamental car comme l'a démontré la phase préalable, les attentes des habitants ne portent pas que sur des sujets techniques mais aussi sur des sujets politiques et stratégiques : établir de manière partagée les objectifs, les ambitions et le sens du projet.

- Faire valider le plan d'aménagement avant de lancer les études architecturales et techniques afin de savoir si les grandes orientations prises respectent les attentes de la population.

b) Phase d'écoute approfondie (février 2018)

Pour permettre l'enrichissement du projet, nous proposons la réalisation d'une enquête qualitative audiovisuelle complémentaire auprès d'un panel large afin de recueillir des informations et de constituer un matériau suffisamment riche pour qu'il soit facilement appropriable et partageable par tous. Cette enquête sera réalisée auprès d'habitants des quartiers alentours, du centre de la métropole et des villes et villages voisins (habitants potentiellement intéressés par le projet ou fréquentant le quartier).

Les habitants sont interviewés par le biais de questions ouvertes qui permettront d'apprécier la façon dont ils voient la métropole, le quartier aujourd'hui et à l'avenir.

Cette matière récoltée donnera lieu à un compte-rendu d'enquête d'une durée d'environ une heure qui sera diffusée auprès des équipes de Toulouse Métropole et du Comité technique afin de leur permettre de s'approprier les attentes et besoins des habitants.

Une version d'une quinzaine de minutes accompagnée d'images du quartier et de la métropole, permettra de rendre de manière vivante et dense la vision des habitants sur ce quartier. Une retranscription écrite de la vidéo d'une heure sera réalisée, et fera l'objet d'une analyse qui sera remise à l'équipe projet. Cette enquête sera ensuite diffusée en introduction des réunions publiques.

c) Phase de dialogue (de février à mai 2018)

Une fois ce diagnostic établi, il s'agit d'organiser des discussions collectives sous forme de rencontres publiques (4 rencontres) très ouvertes autour du site (par ex à Jolimont, La Roseraie, Soupetard) portant sur l'avenir du quartier avec les habitants.

La mobilisation des habitant-e-s

Afin de mettre en mouvement les habitants et veiller à la représentativité en termes quantitatif et qualitatif, nous proposons une méthode de mobilisation éprouvée qui consiste à inviter personnellement chaque participant.

Pour cela, nous préconisons d'établir un contact direct qui va permettre de susciter l'intérêt des personnes contactées à s'exprimer et de garantir leur participation effective. Ce contact se fera majoritairement par le biais d'un travail dit « de terrain », mais aussi par téléphone, à travers des échanges ciblés et personnalisés. Au final, c'est le nombre de participants et la variété du public qui feront la qualité du débat.

Pour chaque rencontre sur le terrain ou chaque appel, une fiche-contact est dûment remplie. Elle permettra de faire un point régulier sur l'avancée de la mobilisation pour rééquilibrer ou renforcer la mobilisation sur certains profils, si besoin est.

Pour réussir cette mobilisation, un chef de projet pilotera une équipe de consultants dédiés à la mobilisation pour non seulement garantir que la participation des habitant-e-s soit importante, mais également représentative des différentes catégories de la population et des différents quartiers et notamment s'assurer de la présence de ceux que l'on entend que très rarement. Les habitants les plus impliqués dans la phase initiale quant à eux auront un rôle prépondérant dans le déroulé de la réunion et seront sollicités en direct. Ils seront des partenaires privilégiés pour cette phase d'élargissement.

La mobilisation de « ceux qui font le territoire » : Le think tank

Espaces privilégiés d'expression des attentes et d'information de « ceux qui font le territoire », les think tank regroupent des ensembles d'acteurs publics ou privés dont la liste sera arrêtée en accord avec le maître d'ouvrage lors du cadrage de la démarche (liste notamment établie sur la base de la cartographie des parties prenantes).

Chaque think tank, selon sa composition, pourra être chargé de challenger le projet, en tester les différentes variantes, tout en apportant un regard plus transversal sur les orientations prises.

Tenue et animation des débats

Afin de favoriser une animation au plus proche des habitant-e-s et symboliser la nature des débats qui vont permettre des échanges directs, nous proposons une configuration scénographique des salles en goutte d'eau (on parle aussi de ballon de rugby), sans tribune, mettant tout le monde sur un pied d'égalité lors des échanges et évitant ainsi toute position magistrale ou toute asymétrie visible.

Chacune des réunions publiques prévues se dérouleront en deux temps :

- Diffusion de l'enquête qualitative audiovisuelle accompagnée d'un temps de débat large sur la place de ce quartier dans la métropole et les enjeux propres à ce nouveau quartier.
- Présentation par l'équipe projet et Toulouse Métropole de l'avancée de la réflexion en insistant notamment sur ce qui est du à la première phase de concertation et en précisant les intangibles.

Un consultant, avec une grande expérience de ce type de débats, anime chaque rencontre. Il veille à l'exploration des thèmes et à la progression du débat. Il veille aussi à la distribution de la parole dans la salle. L'équipe dédiée à la démarche, qui aura travaillé en amont à la mobilisation des habitant-e-s pour les réunions, assurera un soutien de l'animateur en distribuant la parole. Son rôle sera d'identifier le panel de personnes ressources, mais aussi aller au-delà en donnant la parole aux personnes que l'on n'entend pas souvent (les jeunes, les populations fragilisées, etc.).

- d) Phase d'approfondissement sur les principes d'aménagement (de mai à juillet 2018)**

Au printemps, un temps sera consacré à l'organisation de quelques ateliers de travail. Il s'agira d'approfondir les thèmes ou les sujets repérés en première phase et sur lesquels la contribution des habitants permettra de préciser le plus efficacement le projet. Ces ateliers vont approfondir la mise en mouvement des habitants qui souhaitent s'investir davantage dans la réflexion. Les habitants pourront ainsi participer activement à la finalisation du schéma d'aménagement, réunion après réunion, y compris avec un partage public des controverses internes à la maîtrise d'ouvrage. L'esprit de la démarche et l'écoute des habitants, usagers et acteurs intéressés au quartier devra être spécifiquement entretenu pendant toute cette période.

Le jeu de l'aménageur

L'investissement des habitants dans le projet pourra être dirigé vers le « jeu de l'aménageur » qui fonctionne sur le principe des serious games. Les participants y sont réunis par équipe autour d'un animateur et d'outils de réflexion personnalisés.

Les équipes dessinent leur projet puis le présente aux autres participants ainsi qu'au maître d'ouvrage, libre ensuite d'intégrer ou non les propositions des participants.

Véritable temps fort de la démarche de concertation, cette occasion est très mobilisatrice et permet de créer une dynamique de participation utile aux ateliers de travail urbain ultérieurs.

Les participants pourront être mobilisés parmi le tissu associatif local, les différentes instances de démocratie participative... Un travail spécifique pour rencontrer les usagers des futurs équipements pourra être également réalisé.

2) Finalisation du projet (été 2018 jusque début 2019)

- a) Phase de restitution et de présentation du projet d'aménagement finalisé (août 2018)

À l'issue de cette phase de concertation, une réunion de restitution sera organisée. Celle-ci se déroulera en deux temps :

- Un premier temps dédié au retour sur la concertation avec la diffusion d'un film retraçant l'histoire de la démarche (15'), ce que le cycle de rencontres a produit comme réflexion collective et l'ambiance qui a animé la consultation. Et des témoignages de participants sur leur ressenti et la production de cette concertation.
- Un deuxième temps plus descendant pourra être autour de la présentation du projet dans son contenu stratégique et dans sa dimension la moins technique possible. L'équipe projet et Toulouse Métropole indiquent ce qu'ils retiennent des rencontres, comment cette réflexion collective nourrit leur réflexion, les engagements qu'ils comptent prendre et la manière dont l'intelligence collective des habitants enrichit le projet. La réunion s'achève par une conclusion de Toulouse Métropole.

Réalisation d'un film retraçant les moments forts

Nous proposons la réalisation d'un court film restituant les moments forts de la consultation des habitants et de l'échange entre tous les acteurs du territoire. Il s'agit de construire le récit de la concertation et de partager l'histoire grâce à une « mise à niveau » de tous les participants en faisant revivre les moments forts qu'ils ont vécu à ceux qui ont participé à un des débats. L'enjeu du film de restitution est de montrer l'esprit constructif de toute cette démarche de concertation.

Le film sera réalisé à partir du matériau collecté tout au long de la démarche étant donné que chaque étape sera filmée. Tous les moments forts en échanges, en contenus seront ainsi montés pour raconter l'histoire de l'élaboration du projet et donner un contenu à la restitution.

- b) Ateliers de travail sur les différents projets architecturaux (de août à novembre 2018)

Une fois le schéma global d'aménagement posé et validé collectivement, il restera des sujets plus précis à détailler et à travailler : espaces publics, gabarits architecturaux etc. A la suite de cette première restitution, nous organiserons donc à l'automne une série d'ateliers plus précis. Ces ateliers s'inscrivent dans la continuité des intentions portées par Toulouse Métropole de construire à long terme un dialogue et une confiance avec les habitants du quartier CEAT.

Le jeu du promoteur

De la même façon que nous avons développé le jeu de l'aménageur avec Palabreo, nous proposerons le jeu du promoteur. Préalable au dépôt du permis de construire, le jeu du promoteur a vocation à faire travailler de potentiels futurs acquéreurs sur les conditions d'habitat plus précisément.

Le recrutement d'un panel est pour cela nécessaire via un institut de sondage. Après la définition du profil des panélistes, l'institut de sondage procède à leur recrutement en surbookant légèrement le panel afin de s'assurer de l'effective présence du nombre de participants attendus.

- c) Présentation du projet final (fin 2018)

A l'issue de cette phase de concertation qui aura permis à différentes étapes d'ajuster le projet d'aménagement, une grande réunion pourra être organisée en janvier 2019, permettant à l'équipe projet et à Toulouse Métropole de donner la vision de la transformation et la manière dont ce projet a été construit et de présenter le projet final.

La finalisation des projets est toujours un moment délicat dans la mesure où c'est là que des points de détail peuvent devenir des enjeux de fixation. Il sera donc encore plus important de veiller à ce que **le sens du projet qui a été partagé, le récit d'ensemble de la consultation et les acquis des premières phases trouvent une grande place au moment d'aborder la transformation concrète du quartier.** Il faudra donc veiller à ce que ce moment ne soit pas conçu autour de la proposition finale comme un « dévoilement » de l'avenir du quartier mais plutôt comme un moment de concrétisation d'une aventure collective de plusieurs mois.

Tout comme la réunion de restitution de octobre 2018. Celle-ci se déroulera en deux temps :

- Un premier temps dédié au retour sur la concertation avec la diffusion d'un nouveau film retraçant l'histoire de la démarche (25'), ce que l'ensemble de la démarche (réunions et ateliers) a produit comme réflexion collective et l'ambiance qui a animé la consultation, et des témoignages de participants.
- Un deuxième temps plus descendant autour de la présentation du projet final. L'équipe projet et Toulouse Métropole indiquent la manière dont l'intelligence collective des habitants a enrichi le projet. La réunion s'achève par une conclusion de Toulouse Métropole qui informe le début des travaux.

3) Le temps du chantier avec concertation continue pendant le chantier et les travaux

La concertation post-projet s'amorce dès la phase de travaux par le repérage d'associations, de commerçants, de futurs habitants dont on fait le portrait sur la page facebook dédiée, sur lesquels on s'appuie pour créer les événements. Cela permet de créer une communauté d'habitants composée de futurs habitants et de voisins en amont de la livraison de telle sorte qu'au moment où les clefs sont remises aux habitants et commerçants la vie est déjà présente.

Par ailleurs, la concertation en tant que telle est appelée à continuer de deux manières :

- De la même manière que nous aurons pris le temps de vérifier avec les habitants que le schéma d'aménagement est conforme à leurs besoins et attentes avant de commencer les travaux, nous reviendrons les voir afin de recueillir leur ressenti sur les équipements publics, l'architecture, les services et la qualité des travaux.
- Le fond de participation qui consiste à déterminer une enveloppe budgétaire dédiées aux projets permettant de créer des liens entre anciens et nouveaux. Il donne lieu à un appel à projet à destination des habitants du quartier en général (y compris les nouveaux habitants). On constitue pour cela un groupe d'habitants (mixant les deux catégories) qui est chargé de formuler des critères de sélection. Puis l'appel à projet est diffusé et le groupe est chargé de sélectionner les projets qui contribuent au mieux à favoriser l'appropriation du site et les bonnes relations entre tous les publics.

4) S'assurer du bon fonctionnement et de la bonne vie du quartier après la livraison

La façon de faire vivre de manière collective le récit depuis le début sur ce que porte le quartier CEAT comme image : relations entre les habitants, la place qu'il a dans la métropole, le lien qu'il installe avec les quartiers voisins et le fait que cela ne s'interrompt pas durant toute la vie du projet, installe une communauté de vie qui pré-existera à l'arrivée de chacun des habitants de sorte qu'après la livraison, il n'y aura pas besoin d'amorcer la vie du quartier mais seulement d'entretenir ce souffle. Cela permet également l'accompagnement des associations locales et leur implantation dans le quartier.

- a) Le prolongement de la concertation après les dernières livraisons

La phase de suivi et d'évaluation est destinée à :

- Evaluer le fonctionnement des lieux au quotidien dans une dynamique de suivi : en termes de facilité d'usages, de déplacements, de gestion, d'entretien, de réparation, de services...
- Organiser des interventions de reprises des lieux en fonction des succès d'usages ou des dysfonctionnements constatés en mettant en relation les acteurs concernés.

Pour gagner en visibilité, on peut proposer que cette phase se réalise dans la Halle aux Cheminées, qui sera instituée comme un des lieux d'animation du quartier.

Cette phase post-livraison donnera lieu à une forme dérivée de la concertation organisée pendant la définition du projet (think tank et jeu de l'aménageur notamment), avec de nouveaux outils, de nouvelles méthodes, de suivi de la vie du quartier :

- **Des carnets de vigilance** : qui dressent la liste de points sensibles ou de thèmes majeurs dans les objectifs du projet et dans la vie du quartier (végétation, circulation, stationnement, gestion des ordures ménagères, etc.) et qui servent comme outil de suivi sur la durée déterminée de la phase de suivi (comme support aux diagnostics en marchant et aux réunions / ateliers divers). Au fur et à mesure, sont notées les évolutions des thèmes évalués. Ainsi, l'objectif peut être atteint (et la démarche terminée) quand les différents points de vigilance identifiés ont été satisfaits.
- **Des diagnostics en marchant** réguliers (une fois par semestre) : pour évaluer le fonctionnement des lieux et la capacité de gestion / entretien. Ces opérations réunissent, ensemble ou par groupes thématiques, les syndics, les bailleurs, des représentants des nouveaux habitants, les associations concernées, les acteurs du nouveau quartier (commerçants, entreprises...).
- **Des réunions avec les acteurs du quartier** (entreprises, services, commerces) pour évaluer leur satisfaction des lieux au regard de leurs objectifs

L'enseignement des analyses d'usages et du ressenti des habitants d'un nouveau quartier montre que les premières années sont des années d'ajustement en ce qui concerne le fonctionnement quotidien des espaces, à la fois privés, collectifs (résidentiels) et publics. L'expérience montre que les nouveaux résidents manquent souvent d'interlocuteurs pour signaler les dysfonctionnements du quartier, et de réactivité face à leurs demandes. La question de la réactivité, de la rapidité de réponse, par une définition claire des rôles d'intervention post livraison est par conséquent centrale.

b) Stratégie et outils pour l'activation de la vie du site, du quartier

L'association des acteurs locaux en amont

D'abord, la mise en vie du quartier dépend de la manière dont on aura réussi à associer les acteurs locaux, et en premier lieu les associations, dans l'élaboration du projet. Car le projet, en répondant aux besoins et aux manques des riverains et des voisins du site, en permettant de créer de nouveaux lieux socio-culturels, de nouveaux équipements, de nouveaux espaces verts publics, tout en permettant aux usagers existants, en particulier l'ASEAT, de vivre mieux et de développer leur activité plus confortablement, trouvera son utilité immédiatement et par conséquent ses nouveaux usages instantanément.

Cette logique réclame d'associer les associations locales au plus près du projet, dans la suite de la concertation lancée et organisée par Toulouse Métropole. C'est l'objet de la démarche de concertation de Palabreo et de son objectif préalable de dresser une cartographie des parties prenantes.

Ensuite, l'activation de la vie du quartier, repose sur trois dimensions :

En premier lieu, une forme d'écoute et de veille sur le fonctionnement du quartier au quotidien pour résoudre les problèmes qui s'avèreraient des freins et des handicaps dans l'appropriation positive par les usagers du site. C'est l'objet des outils de suivi de la vie du quartier précédemment décrits.

En second lieu, un accompagnement à la germination de dynamiques collectives, qui peut prendre différentes formes :

- Des projets de jardinage collectif : qui peuvent revêtir des formes différentes selon les usagers intéressés qui peuvent être des résidents et/ou des habitants des quartiers voisins, mais aussi des acteurs comme les écoles, les acteurs sociaux, les entreprises : un jardin partagé avec les nouveaux résidents ou avec les jeunes

entreprises qui s'installent pour créer du lien social, des parcelles individuelles pour les habitants du quartier, un jardin pédagogique avec les écoles voisines, et puis, des points de compostage dans les copropriétés...

- Une conciergerie avec notre partenaire PLEASE, commune aux résidences et aux bureaux, pour permettre l'imbrication entre ces deux fonctions, qui délivre des services du quotidien ou plus exceptionnels ;
- Une plateforme d'initiatives et de projets : un espace partagé entre les différents acteurs du quartier, qui fait émerger de la rencontre entre les différents acteurs présents (associations, entreprises, entrepreneurs, porteurs de projet, habitants...) des projets, des initiatives nouvelles, des partenariats. Cette plateforme se trouvera dans la Halle aux Cheminées.

Enfin, l'organisation d'événements festifs et culturels pour faire découvrir, par l'expérience, l'aménité et la qualité des lieux. Des fêtes et des manifestations festives dans les espaces verts publics, en lien des associations locales, les deux ou trois premières années en attendant que les associations d'habitants se créent et prennent en charge ces évènements : repas de quartier, etc.

L'organisation de manifestations artistiques, de spectacles en plein-air, théâtre, cirque, musique..., ouvert à tous, pour faire connaître le nouveau quartier et faire découvrir ses aménités, et lui donner une impulsion de vie à travers l'expérience de moments positifs.

Calendrier prévisionnel de la communication et de la concertation

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	n d	f m a m j j a s o n d	f m a m j j a s o n d	f m a m j j a s o n d	f m a m j j a s o n d	f m a m j j a s o n d	f m a m j j a s o n d
CHOIX DU LAUREAT	◆						
CONCERTATION							
Elaboration du schéma d'aménagement							
Etat des lieux de la dynamique sociale locale (associations...)		◆					
Organisation de 4 rencontres publiques		◆	◆				
Enquête qualitative audiovisuelle		◆	◆				
Think Tank		◆					
Restitution		◆					
Finalisation du schéma d'aménagement							
Jeu de l'aménageur							
Jeu du promoteur							
Présentation du projet final			◆				
COMMUNICATION							
Animation des réseaux sociaux et diffusion d'une Gazette							
Weekend découverte du site		◆					
La création de fresques monumentales participatives sur les palissades du chantier							
Evènement fédérateur							
SUIVI ET ACTIVATION DE LA VIE DU SITE							
Occupation temporaire de la friche du CEAT							
Phase activation de la vie de quartier							
Phase suivi de la vie du site et reajustements (Quand les premiers logements seront livrés)							
Fonds de participation des habitants							

Intégrer les sujets de circulation dans la concertation

Comme nous avons pu le voir dans le cadre du travail mené par l'agence Grand Public pour la métropole toulousaine sur les questions de mobilité, les sujets les plus techniques sur lesquels les oppositions sont les plus fortes sont dépassable à condition de les aborder au bon niveau. C'est en abordant des sujets de mobilité qu'on discute les questions plus stratégiques comme le développement du territoire.

C'est ici la question du rapport à la métropole, du rapport aux autres quartiers autour et la question de la vie à l'intérieur du quartier qui est importante : comment on habite dans le quartier, comment le quartier trouve sa place avec les quartiers voisins, comment le quartier construit ses relations avec les autres quartiers voisins et comment le quartier trouve sa place dans la métropole ? Ce sont tous ces sujets qui se trouvent derrière les questions de circulation stricto sensu.

Le sujet de circulation comme la plupart des sujets techniques seront abordés en deux temps :

- Ils seront abordés du point de vue stratégique c'est à dire : Quelle est la place de ce quartier dans la métropole et ses relations avec les autres quartiers ? Cela pose des questions de mobilité, d'accessibilité, de comment on traverse le quartier et comment on s'y gare. Tous ces éléments sont des questions de mobilité et qui ne sont pas seulement des questions techniques et parfois les solutions aux problèmes de circulations se trouvent dans une approche différente du projet. Il sera donc important de permettre que cette ouverture soit possible.
- En abordant dans la phase d'enrichissement du projet d'aménagement la question de la place du quartier dans la métropole, de la relation du quartier aux quartiers alentours et si les questions de circulation sont un élément de préoccupation des habitants (et elles le sont), ce sujet montera de lui-même et montera aux conditions et avec les mots des habitants. Ceci nous donnera l'occasion d'en faire un enjeu particulier dans les différents ateliers du printemps.

Calendrier prévisionnel de la communication

Nous adopterons dans toute la phase de concertation, une communication très ascendante, partant de ce que disent et attendent les habitants plutôt que du projet. Il ne s'agit pas de faire comme si le projet n'existait pas. Le projet sera présenté dans ses grands équilibres, et notamment les éléments intangibles qu'il comporte. Mais il est fondamental de laisser pleinement ouverte la capacité d'expression, de contribution et d'imagination des habitants.

La communication vise 3 objectifs :

- Crédibiliser la concertation : Bien souvent, le problème avec la communication et l'information sur le contenu du projet est qu'elle est amenée de telle manière que les participants au processus de concertation ont le sentiment que tout est joué. Notre approche de la communication tient compte de cela en partant de ce que disent les habitants pour donner un statut et une importance à ce qui est dit dans la concertation et que leur parole est entendue et pèse dans les décisions de Toulouse Métropole.
- Donner de l'information pour que les habitants aient de quoi discuter.
- Créer une communauté : La communication doit donner à voir que la vie du quartier CEAT et des quartiers autour est en train de s'écrire et qu'une communauté de vie est en train de se préparer. C'est pour ces raisons que nous proposons la réalisation de portraits, de « héros » du quartier et des alentours.

Cela va permettre de découvrir des gens engagés, qui feront vivre le quartier plus tard : permettre aux habitants de la Roseraie par exemple de connaître des acteurs d'autres quartiers comme le quartier Soupetard, Jolimont ... L'enjeu est de donner de l'espace aux premiers habitants, commerçants, entreprises qui s'installeront dans le quartier CEAT pour qu'ils se connaissent.

Dans un premier temps nous adapterons une communication légère sous forme de gazette mensuelle qui donnera des nouvelles des éléments qui remontent de la concertation. Cette gazette interviendra ensuite aux différents moments critiques de la démarche : après les réunions publiques, les ateliers, la restitution avec une communication plus descendante sur ce que Toulouse Métropole et l'aménageur retiennent de ce qui s'est dit.

La communication s'appuiera également sur les différents réseaux sociaux : page Facebook, compte Twitter, compte Instagram avec une animation autour du projet via ces réseaux. C'est ainsi que se co-construira progressivement le récit du projet.

Avant et pendant la phase de travaux, une communication plus événementielle sera mise en place :

- occupation temporaire du site,
- programmation artistique,
- maison du projet itinérante avec lieu de rencontre).

Pendant cette période la page de concertation continue à vivre sur un format plus léger : portraits sur des habitants du quartier, des ouvriers présents sur le site, des métiers... qui permettent de préfigurer la vie telle quelle sera après la livraison. Cette communication « immatérielle » pourra se prolonger par la suite et être prise en main par les habitants, associations du quartier qui s'approprient aussi leur propre histoire.

ANNEXE 4 : OBJECTIFS ET MOYENS CONSACRÉS POUR GARANTIR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, LA MIXITÉ SOCIALE ET LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES

ANNEXE 4 A : PRÉSENTATION DU PROJET URBAIN

Un plan de référence pour les quartiers

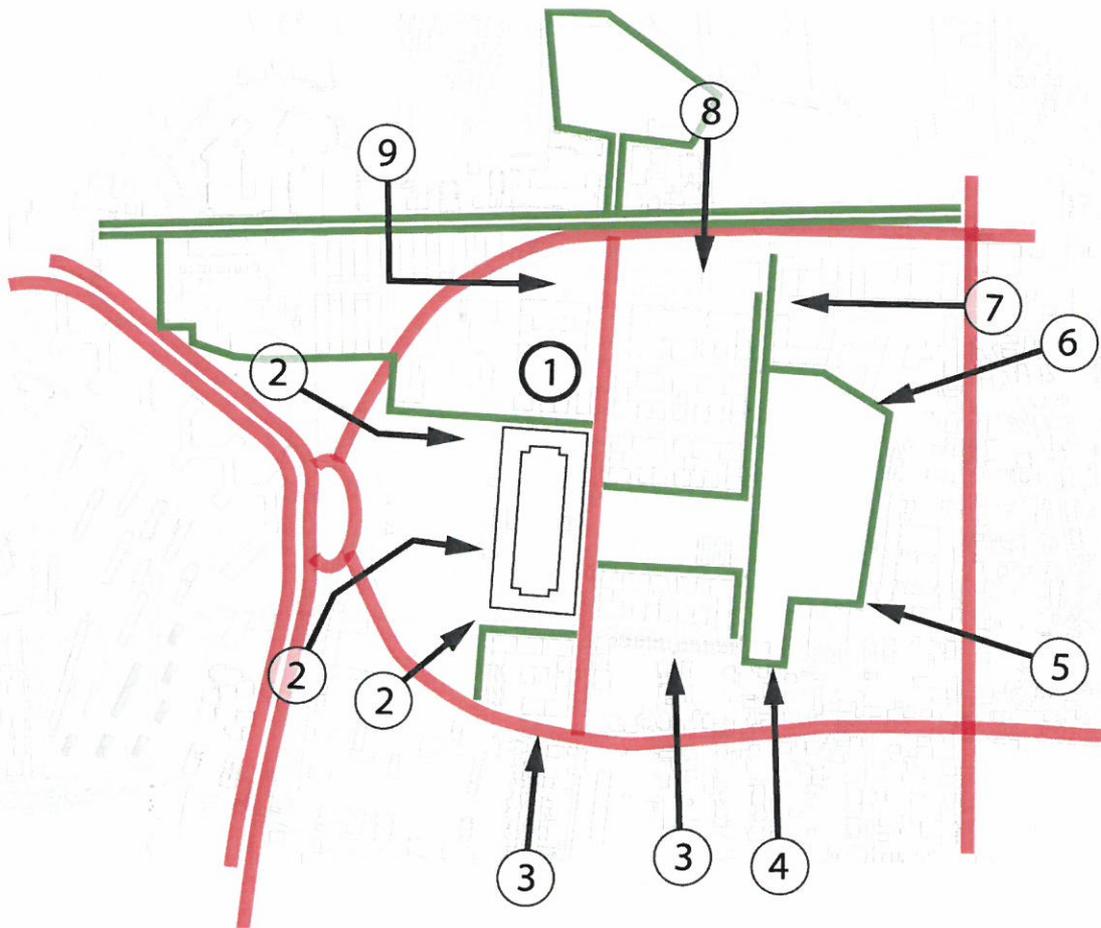
1- Réhabiliter une des entrées majeures du centre de toulouse et remettre le quartier Guillaumet dans une continuité urbaine et paysagère

Le projet travaille les deux échelles : l'échelle métropolitaine en revalorisant l'axe majeur de Toulouse (de Wilson aux Argoulets en passant par les remblais de J.Busquets et la tour TESO), l'échelle des quartiers en réalisant une opération ouverte et équilibré qui permet la mise en relation des quartiers de Jolimont, Roseraie et Soupetard.



Le site Guillaumet se trouve à égale distance du canal du Midi et de l'Hers, au pied de la colline de Jolimont, point haut qui marque le seuil de la ville dense et d'où l'on découvre le grand paysage au nord-est de la ville. Son aménagement donne l'opportunité de réhabiliter une entrée majeure de Toulouse dégradée par les aménagements routiers qui ont accompagné la création du métro et de restaurer un bel ensemble paysager en remettant en continuité la place de Jolimont et le jardin de l'Observatoire, les espaces verts du site Guillaumet, la place de la Roseraie et la plaine des Argoulets, vaste espace naturel comportant de nombreux terrains de sport.

2- Des entrées piétonnes



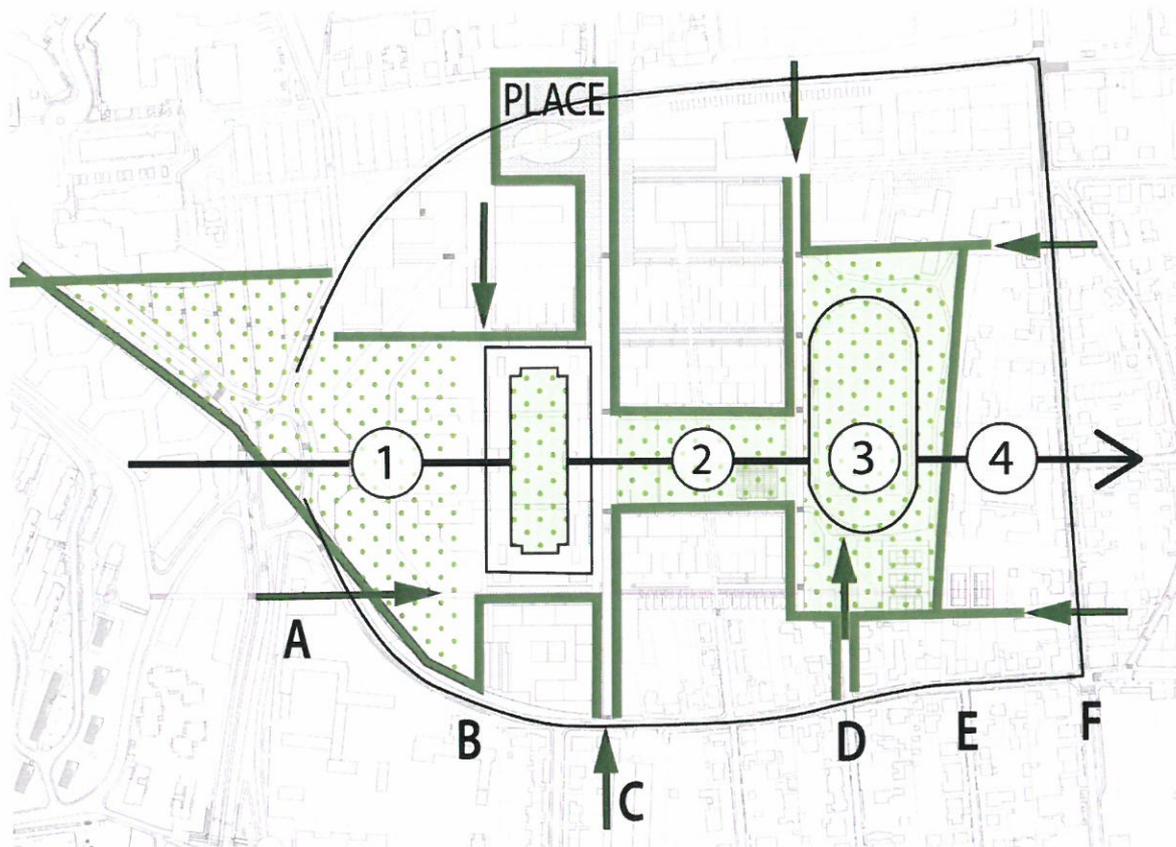
Tous les accès possibles sont aménagés pour permettre aux habitants du quartier d'accéder aux espaces publics (stade, grand jardin central) et aux aménités du nouveau quartier (bâtiment Lemaesquier, commerces, services). L'accès principal ouvert aux véhicules, est la rue Traversière (1) reliant l'avenue Yves Brunaud à l'avenue Henri Guillaumet et longeant l'arrière du bâtiment Lemaesquier.

Tous les autres accès sont réservés aux piétons et vélos : ouvertures du parc devant Lemaesquier (2), rue Jean Poncelet(3), rue Descartes-rue d'Oran(4), accès public et petit parking au sud-est de l'école de la rue Louis Plana(5), passage le long de la résidence universitaire(6), voie nouvelle à créer le long du petit quartier du passage Louis Plana(7) qui pourrait être reconstruit, prolongement de l'impasse André Lartigue(8).

La trame des rues du quartier prolonge les rues des quartiers alentours. La place traversée par l'avenue Y. Brunaud est un espace public central pour les quartiers de part et d'autre et relie Guillaumet au secteur résidentiel et commercial de l'autre côté de l'avenue Yves Brunaud.

La structure du nouveau quartier

1- L'axe monumental : les trois terrasses



Des qualités paysagères exceptionnelle au cœur de la métropole

La composition très académique que Lemaresquier n'est pas parvenu à réaliser complètement, s'inspire des grands modèles du classicisme français : Vaux-le-Vicomte et Versailles. Le château précédé d'une cour d'honneur qui le met à distance de la ville domine une série de terrasses descendant vers le paysage.

- la première plateforme(1) est la cour d'honneur,
- la deuxième plateforme (2) s'étend de la cour intérieure jusqu'au stade,
- la troisième(3) est constituée par le stade qui lui-même domine les parcelles de la rue Louis Plana(4).

2- Mise en continuité verte

Nous pensons que ce dispositif organise très fortement le site et que la structure classique auquel il réfère est présente dans l'imaginaire collectif. Il faut donc s'appuyer sur lui en le rendant à nouveau lisible c'est-à-dire en ouvrant un large espace entre le bâtiment Lemaresquier et le stade : le Parc Central. Cette mise en continuité des espaces permet une lecture globale du site dans sa plus grande dimension et rend sa traversée évidente car il ne suffit pas d'ouvrir le site sur ses limites ; encore faut-il qu'il soit perçu comme un lieu fédérateur, une centralité d'espaces généreux ouvert à tous, un lien privilégié vers le métro ou vers l'autre côté du quartier.



3- La rue traversière et la grande terrasse

La rue Traversière est également bordée de rez-de-chaussées réversibles et il est très souhaitable que les activités à rez-de-chaussée du bâtiment Lemaresquier s'ouvrent sur elle. Dans sa partie ouest elle comporte des commerces et services qui mènent à la Place du métro aérien sous le Viaduc. La rue Traversière est la seule rue accessible aux voitures en permanence, elle est en zone 30.

4- La place de la Soufflerie : une place métropolitaine qui connecte le site à son environnement

Une accroche métropolitaine, la place de l'ombrière met en valeur la polarité commerciale qui à l'angle ouest regroupe les commerces, les services, l'équipement de la Soufflerie et un bâtiment de logements autour d'une place sur l'avenue Yves Brunaud. Elle est en continuité avec les îlots à construire sur le P+R et avec le métro. Elle bénéficie du flux de l'avenue Yves Brunaud et dessert le quartier de l'autre côté. La place s'étend jusqu'à l'avenue Yves Brunaud. Elle est marquée par l'Ombrière, une œuvre placée sous le viaduc du métro, dont la conception sera confiée à un artiste.

Un cheminement diagonal à travers le quartier conduit du carrefour Plana- Guillaumet à la place de l'ombrière et au métro.

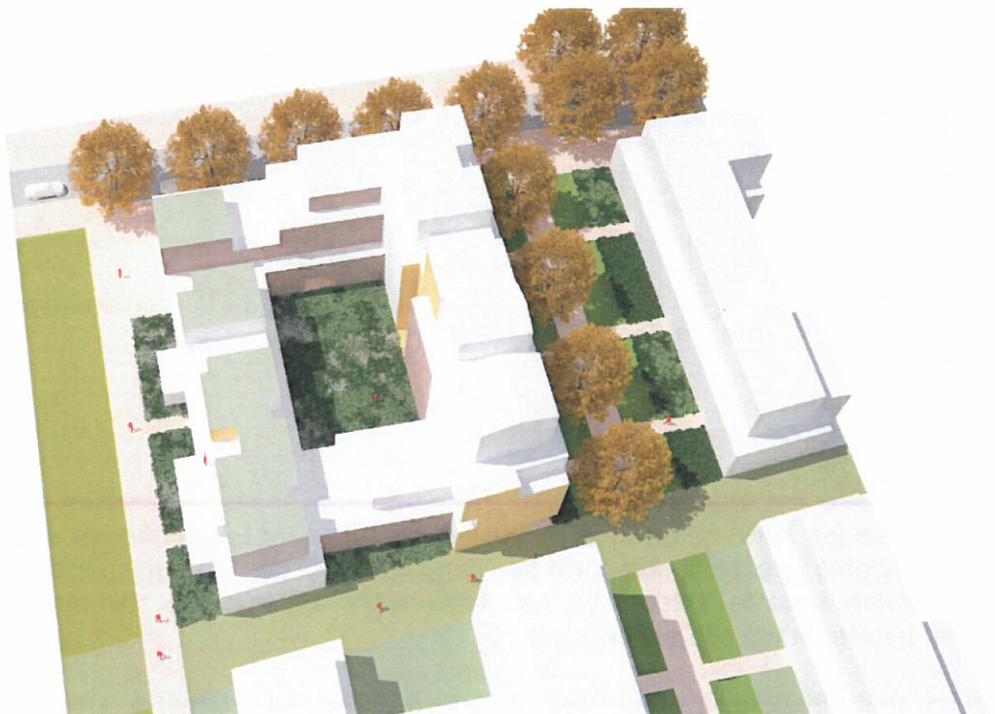
5- Les circulations douces pour irriguer tout le quartier

A l'exception de la rue Traversière qui dessert le quartier, tout le quartier est ensuite traité comme une grande zone piétonnière et dédiée aux circulations douces. Ces aménagements permettront de créer un quartier apaisé, bien desservi par tous les modes de déplacement, connecté aux grandes infrastructures et dont la mise en œuvre se fera sans incidence sur les quartiers d'habitation environnants.

Ainsi, les voies du quartier sont des venelles constituées d'une allée centrale de 4 m permettant le passage des pompiers, poubelles etc. et traitée en « zone de rencontre » à 20 km/h, priorité modes doux, interdiction de stationner. De part et d'autre de l'allée, des noues permettent le stockage et l'écoulement de l'eau pluviale et ainsi d'éviter de rejeter les eaux pluviales dans les réseaux. Les arbres sont plantés dans les noues. Ces

éléments contribuent à créer la trame verte et bleue du quartier inscrits dans une continuité verte à une échelle beaucoup plus large que celle du site (parc de l'Observatoire-Guillaumet-Argouletsvallée de l'Hers).

Réinterprétation contemporaine d'une forme urbaine traditionnelle (l'îlot)



Il est proposé que chaque îlot soit découpé en plusieurs lots architecturaux afin d'assurer leur diversité programmatique et architecturale. La coordination architecturale assurera la diversité architecturale dans une harmonie urbaine. Les îlots peuvent être fermés ou partiellement ouverts.

L'orientation des îlots composés de deux rangées de bâtiments orientés Nord Ouest -Sud Est, pour tenir compte de la chaleur de l'été toulousain. L'orientation Sud Est est préférée pour les pièces de séjour, les balcons et les jardins.

Les linéaires entourant les îlots sont des séries de bâtiments mitoyens offrant des variations volumétriques et disposant chacun de leur entrée sur la venelle, comme dans une ville traditionnelle, seul le parking sera commun. Les parking des différentes copropriétés sera majoritairement en sous-sol.

Côté venelles, tous les rez-de-chaussée habités sont protégés par des jardins privatifs et les noues. Côté cour, les logements bénéficient aussi de jardins privatifs ou collectifs résidentiels. Tous ces jardins privés ainsi que les noues dans les venelles sont en pleine terre et plantées d'arbres afin de lutter contre les canicules par des « îlots de fraîcheur ».

ANNEXE 4 B : OBJECTIFS ET MOYENS CONSACRÉS POUR GARANTIR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, LA MIXITÉ SOCIALE ET LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES

Qualité du projet urbain et des espaces publics

Notre projet urbain est basé sur une trame d'espaces publics très lisibles et bien délimités par rapport aux îlots bâtis. Chacun de ces espaces possède une identité forte qui le distingue des autres types d'espaces. C'est ce principe qui est à la base de la qualité urbaine. Quelques soient les variations de l'architecture des bâtiments c'est la logique urbaine qui s'impose.

Cette trame d'espaces publics est en continuité avec la trame viaire de la ville : nous proposons un quartier de la ville « passante ».

Les matériaux, les plantations et les mobiliers urbains utilisés seront choisis définitivement avec les services de la voirie et des espaces verts qui en assureront ultérieurement la gestion. Ils seront robustes, simples et peu coûteux à entretenir. Une grande partie des espaces verts hors îlots privés et hors stade seront gérés par des associations (jardin et verger partagé, etc.).

La claire définition des emprises publiques par rapport aux îlots privés permettra aussi de les prendre en compte séparément dans la concertation. En effet, il ne s'agit pas des mêmes enjeux ni des mêmes compétences. La concertation sur les espaces publics portera principalement sur leurs usages à partir des propositions que nous faisons ici. L'usage est en effet de la compétence des habitants du quartier mais aussi des quartiers voisins qui utiliseront ces espaces publics : la place de l'Ombrière, le jardin central, le stade, notamment. Les usages changent et l'une des qualités recherchées dans nos espaces publics est précisément leur flexibilité d'usage et donc leur résilience. L'histoire montre d'ailleurs que plus ces espaces sont simples et bien définis, plus ils s'adaptent à l'évolution des usages.

Quatre types d'espaces sont proposés dans lesquels les matériaux suivants pourraient être utilisés :

- Rue Traversière ouverte à la circulation automobile : enrobé sur chaussée, bordures au granit, trottoirs en matériaux modulaires, céramique ou béton,
- Venelles : béton désactivé clair et bordures granit,
- Place de l'Ombrière : dallage en pierre,
- Les jardins.

Le plan lumière établi sous la direction de Yann Kersalé assurera la traversée de façon agréable et sécurisée des quartiers. La lumière permettra également d'identifier certains lieux emblématiques du quartier et ainsi le rendre lisible de jour comme de nuit.

Qualité architecturale du projet

1- Le plan directeur

Le plan masse donne une représentation des espaces privés et publics par un schéma urbain clair et compréhensible de tous :

- Des rues, des îlots : claire identification des domaines publics et privés,
- Une concertation ciblée sur chacun de ces domaines (on ne parle pas de tout à la fois). Le plan directeur est établi en parallèle de la concertation,
- Une souplesse dans le découpage par immeuble (par architecte) et la possibilité de varier les typologies (dans le cadre du concept d'îlot bioclimatique),
- Des typologies de logements que nous proposons vont du T2 au T7, de la maison individuelle au collectif avec également des lofts et des logements intermédiaires (semi-collectif),
- Une grande mixité de population au sein de chaque îlot qui accueilleront du logement social, du logement en accession libre et du logement intermédiaire.

Il représente le parcellaire, les programmes, les principes volumétriques. Il prévoit un découpage assez fin pour diversifier les expressions architecturales dans le respect de l'harmonie d'ensemble avec des lots d'environ 150 logements (un architecte pouvant en réaliser plusieurs). Il contient les données techniques nécessaires à la réalisation (nivellement, branchements) ainsi que les prescriptions environnementales.

2- Le Cahier des charges architectural, urbain, paysager et environnemental (CCAUPÉ)

Le Cahier des charges architectural, urbain, paysager et environnemental (CCAUPÉ) fixe les règles à respecter pour les constructeurs dans ces différents domaines. La philosophie générale de notre projet vise une sobriété et une élégance architecturale qui garantira une pérennité des façades grâce à l'utilisation de matériaux durables et à des détails de façade qui permettront d'éviter tout vieillissement prématuré.

- Parmi ces règles il y aura des directives assez strictes sur **les alignements, les volumes et les matériaux**. Notre objectif est d'assurer une unité urbaine, une harmonie qui n'interdit pas les variations et qui ne doit pas conduire à la monotonie. Mais il y a de notre part un refus d'une juxtaposition d'architectures sans cohérence caractéristique de nombreux nouveaux quartiers.
- **Matériaux : la brique étant un marqueur de l'identité du quartier et elle sera un fil conducteur entre les différents îlots. Elle pourra revêtir différents formats et couleur**, du beige au brun rouge. Elle pourra être mise en œuvre sous forme de brique de parement, de brique porteuse, ... Les façades vues de l'espace public utiliseront en particulier la brique, les façades en cœur d'îlot pourront utiliser des enduits de bonne qualité.
- **Le cahier des charges sera (entre autre) attentif aux qualités d'usage** : prolongements extérieurs, traitement des rez-de-chaussée, logements traversant au-dessus de deux pièces, surface des ouvertures, qualité des espaces collectifs...
- **Les fiches de lot** viennent compléter le cahier des charges pour chaque opération de construction. Elles sont précédées d'une faisabilité destinée à fixer le programme et à vérifier le fonctionnement et l'économie du projet : parking, cages d'escalier, etc...
- **Le choix des architectes** est d'une importance primordiale. Il pourra être fait selon plusieurs modalités :

- Attribution directe aux architectes urbanistes du quartier pour une part des constructions.
- Consultations sur dossier et présentation orale.
- Concours.

Le choix des architectes sera fait en partenariat entre Toulouse Métropole, l'aménageur, les promoteurs, la maîtrise d'œuvre urbaine et éventuellement un délégué de la concertation. Le critère principal de choix devra être la qualité architecturale et la compatibilité du travail de l'architecte avec l'esprit du projet urbain.

- **La coordination architecturale** permet de faire évoluer les projets et de les harmoniser entre eux, de vérifier que les propositions ou les engagements de la consultation sont tenus mais aussi parfois de modifier les règles en fonction du projet.
Elle a lieu lors de réunions au lancement de la consultation ; et après celle-ci en ateliers tenus régulièrement pendant la phase de conception avec présentations aux Maîtres d'ouvrage et à l'Aménageur. Ces ateliers seront très importants. Eux seuls permettent une coordination qui suscite l'adhésion et l'engagement des architectes et des promoteurs. Ils demandent du temps (préparation, tenue de l'atelier, comptes rendus...). La coordination inclue les aspects techniques (raccordement réseaux, nivellement, etc...).
- Un dossier de pré-permis sera instruit par les urbanistes et l'aménageur pour éviter des difficultés lors de l'instruction. Le dossier DCE est soumis l'approbation ainsi que le dossier marché. Des visites de chantier accompagnent la réalisation.

ANNEXE 4 C : LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES

Les certifications environnementales

- **HQE Aménagement** : le but de la certification HQE™ Aménagement est d'aider les collectivités et les aménageurs à gérer leur projet d'aménagement durable en fixant des objectifs cohérents prenant en compte le contexte de leur opération et en organisant leur bon déroulement pour les atteindre.
- **Eco-Quartier** : le label ÉcoQuartier valorise toute opération exemplaire d'aménagement durable, qui partout en France, permet aux habitants de vivre dans des quartiers conçus selon les principes du développement durable. Le projet Soufflerie a pour objectif de répondre aux 20 engagements de la charte Ecoquartier que nous incluons dans la démarche HQE Aménagement.
- **Biodiversity** : Par cette labellisation le groupement a pour ambition de porter la biodiversité et les espaces verts au coeur de la conception du projet.
- **Eco-jardin** : nous souhaiterions porter avec la collectivité, le label EcoJardin en phase exploitation pour mettre en valeur la gestion écologique des espaces verts sur le site.
- **BEPOS bureaux** : les bureaux seront à énergie positive, ils seront certifiés selon le nouveau référentiel HQE Bâtiment durable paru en 2016, Niveau Excellent, et labellisés BEPOS.
- **NF habitat** : les logements seront certifiés selon le référentiel NF Habitat publié le 15/09/15 qui s'appuie sur le nouveau cadre de définition du bâtiment durable de l'association HQE.

La chaufferie biomasse

Notre projet assure la création d'une chaufferie biomasse bois à cogénération sur l'ensemble du quartier. Le montage consisterait à confier à une entreprise la conception, le financement et l'exploitation du réseau de chaleur via un contrat longue durée de 20 à 30 ans qui sera contracté avec l'ASL du futur quartier.

- L'installation technique serait composée d'une chaufferie cogénération soumise à ICPE.
- Une aire de giration permettra à des camions de livrer le combustible bois. Le besoin est estimé à environ 3 000 tonnes de bois par an soit environ 10 livraisons de semi-remorque de 90 m³,
- Le combustible bois sera de la plaquette forestière ou scierie d'un PCI de 3000kWh/tonne (+/- 15%). Cette plaquette forestière est 100% naturel,



- Un bâtiment de 300 m² environ,
- Une production de chaleur d'une puissance d'environ 1 200 kW,
- Une installation de production électrique,
- Une installation/distribution de chaleur vers les bâtiments,
- Un réseau de chaleur et sous station pour distribuer les calories.

City Tree

En réflexion avec la Métropole, le quartier de la Soufflerie pourra être le support d'innovations d'aménagement. CityTree par Green City Solution est un exemple concret : du mobilier urbain améliorant la qualité de l'air. Cette solution de mobilier urbain filtre autant de particules et de CO₂ que 275 arbres.



Smart Grid

La préservation de l'environnement demande des efforts constants et toutes les opérations doivent considérer leurs impacts sur le long terme. C'est la raison pour laquelle le projet de la Soufflerie considère dès aujourd'hui les scénarios de demain, pour bâtir un quartier résilient et efficient, pour tous ses futurs usagers, et par extension, pour Toulouse.

C'est aussi un enjeu citoyen qu'il faut relever, pour garantir une qualité de vie à tous les usagers du quartier de la Soufflerie. Plus de confort et réduction de la facture énergétique sont des premières étapes pour plus de bien-être, tout en s'inscrivant dans un cercle vertueux de respect environnemental. La cohérence des mentalités apporte de surcroît un

sentiment d'appartenance, qui renforcera l'esprit de ce qu'est de « vivre au quartier de la Soufflerie ».

C'est en partageant et mutualisant les énergies que les bâtiments peuvent atteindre une efficacité énergétique optimale. Le quartier de la Soufflerie se dotera d'une smart grid optimisant les capacités de production, le stockage d'énergie et les besoins de consommation. Cette gestion permettra une supervision énergétique multi-fluides, multi-échelles et multi-usages.

ANNEXE 5 : CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

ANNEXE 6 A :

BILAN FINANCIER D'AMÉNAGEMENT PRÉVISIONNEL

ANNEXE 6 B : PLAN DE TRESORERIE

Mois	Dépenses Foncier	Dépenses honoraires techniques	Dépenses désamiantage/démolitions	Dépenses Travaux	Honoraires et frais divers	Total dépenses	Recettes	Solde
1	16 102 520	68 617			54 739 €	16 225 877	-	16 225 877
2	16 102 520	137 235			109 478 €	16 349 233	-	16 349 233
3	16 102 520	205 852			164 218 €	16 472 590	-	16 472 590
4	16 102 520	274 470			218 957 €	16 595 947	-	16 595 947
5	16 102 520	343 087			273 696 €	16 719 303	-	16 719 303
6	16 102 520	411 705			328 435 €	16 842 660	-	16 842 660
7	16 102 520	480 322			383 175 €	16 966 017	-	16 966 017
8	16 102 520	548 939			437 914 €	17 089 373	-	17 089 373
9	16 102 520	617 557			492 653 €	17 212 730	-	17 212 730
10	16 102 520	686 174			547 392 €	17 336 087	-	17 336 087
11	16 102 520	754 792			602 132 €	17 459 443	-	17 459 443
12	16 102 520	823 409			656 871 €	17 582 800	-	17 582 800
13	16 102 520	892 027			711 610 €	17 706 157	-	17 706 157
14	16 102 520	960 644			766 349 €	17 829 513	-	17 829 513
15	16 102 520	1 029 261			821 089 €	17 952 870	-	17 952 870
16	16 102 520	1 097 879			875 828 €	18 076 227	-	18 076 227
17	16 102 520	1 166 496			930 567 €	18 199 583	-	18 199 583
18	16 102 520	1 235 114	1 553 250		985 306 €	19 876 190	-	19 876 190
19	16 102 520	1 303 731	3 106 500		1 040 046 €	21 552 797	-	21 552 797
20	16 102 520	1 372 349	4 659 750		1 094 785 €	23 229 403	-	23 229 403
21	16 102 520	1 440 966	6 213 000		1 149 524 €	24 906 010	-	24 906 010
22	16 102 520	1 509 583	6 213 000		1 204 263 €	25 029 367	-	25 029 367
23	16 102 520	1 578 201	6 213 000		1 259 003 €	25 152 723	-	25 152 723
24	16 102 520	1 646 818	6 213 000		1 313 742 €	25 276 080	9 651 518	- 15 624 562
25	16 102 520	1 715 436	6 213 000	934 612	1 368 481 €	26 334 049	19 303 036	- 7 031 012
26	16 102 520	1 784 053	6 213 000	1 869 224	1 423 220 €	27 392 017	28 954 555	1 562 537
27	16 102 520	1 852 671	6 213 000	2 803 836	1 477 959 €	28 449 986	38 606 073	10 156 087
28	16 102 520	1 921 288	6 213 000	3 738 448	1 532 699 €	29 507 954	48 257 591	18 749 637
29	16 102 520	1 989 905	6 213 000	4 673 060	1 587 438 €	30 565 923	57 909 109	27 343 186
30	16 102 520	2 058 523	6 213 000	5 607 672	1 642 177 €	31 623 892	57 909 109	26 285 218
31	16 102 520	2 127 140	6 213 000	6 542 284	1 696 916 €	32 681 860	57 909 109	25 227 249
32	16 102 520	2 195 758	6 213 000	7 476 896	1 751 656 €	33 739 829	57 909 109	24 169 280
33	16 102 520	2 264 375	6 213 000	8 411 508	1 806 395 €	34 797 798	57 909 109	23 111 312
34	16 102 520	2 332 993	6 213 000	9 346 120	1 861 134 €	35 855 766	57 909 109	22 053 343
35	16 102 520	2 401 610	6 213 000	10 280 732	1 915 873 €	36 913 735	57 909 109	20 995 375
36	16 102 520	2 470 227	6 213 000	11 215 344	1 970 613 €	37 971 703	57 909 109	19 937 406
37	16 102 520	2 470 227	6 213 000	12 149 955	2 025 352 €	38 961 055	57 909 109	18 948 055
38	16 102 520	2 470 227	6 213 000	13 084 567	2 080 091 €	39 950 406	57 909 109	17 958 704
39	16 102 520	2 470 227	6 213 000	14 019 179	2 134 830 €	40 939 757	57 909 109	16 969 352
40	16 102 520	2 470 227	6 213 000	14 953 791	2 189 570 €	41 929 108	57 909 109	15 980 001
41	16 102 520	2 470 227	6 213 000	15 888 403	2 244 309 €	42 918 459	57 909 109	14 990 650
42	16 102 520	2 470 227	6 213 000	16 823 015	2 299 048 €	43 907 811	57 909 109	14 001 299
43	16 102 520	2 470 227	6 213 000	17 757 627	2 353 787 €	44 897 162	57 909 109	13 011 948
44	16 102 520	2 470 227	6 213 000	18 692 239	2 408 527 €	45 886 513	57 909 109	12 022 596
45	16 102 520	2 470 227	6 213 000	19 626 851	2 463 266 €	46 875 864	57 909 109	11 033 245
46	16 102 520	2 470 227	6 213 000	20 561 463	2 518 005 €	47 865 215	57 909 109	10 043 894
47	16 102 520	2 470 227	6 213 000	21 496 075	2 572 744 €	48 854 567	57 909 109	9 054 543
48	16 102 520	2 470 227	6 213 000	22 430 687	2 627 483 €	49 843 918	57 909 109	8 065 192

Hypothèses

Dépenses d'honoraires techniques lissées sur 36 mois

Dépenses de désamiantage et de démolitions sur 4 mois, avant la vente des charges foncières

Dépenses des travaux (VRD et équipements) sur 24 mois à partir de la vente des charges foncières

Honoraires de l'aménageur et frais divers lissés sur 48 mois.

Recettes de charges foncières lissées sur 6 mois à partir l'obtention des PC purgés + 2 mois

ANNEXE 7 : RÉPARTITION DES RISQUES DU CONTRAT

REPARTITION DES RISQUES DU CONTRAT

Altarea Cogedim - Crédit Agricole Immobilier Promotion
Décembre 2017

NATURE DU RISQUE	Risque impliquant la renégociation de la concession d'aménagement	Assiette de calcul	Seuil maximal de prise en charge par Toulouse Métropole	Seuil maximal de prise en charge par le Concessionnaire	Commentaire
Risques liés à la qualité des sols					
Risques découlant des fouilles archéologiques	OUI	Frais financiers de portage du terrain et des études engagées (au total environ 20 M€ HT à 3% par an, soit 600 k€/an)	600 000 €		Le site du CEAT n'est pas répertorié dans le plan SC3 zones d'archéologie préventive annexé au PLU. Nous considérons donc que ce risque est très faible.
Risques liés aux caractéristiques géotechniques	NON	Coût de travaux des équipements	sans seuil		Pour les équipements sous maîtrise d'équipement de l'aménageur (environ 5 200 m ² SDP), nous supposons des fondations par semelles et le risque serait élevé dans fondations profondes. Pour les autres bâtiments, ce risque sera pris en charge par les promoteurs de l'opération.
Risques découlant de la pollution	OUI				Conformément aux accords pris par Toulouse Métropole et l'Etat, ce dernier prendra en charge la totalité des frais de dépollution dans le limite du plafond restant à définir entre Toulouse Métropole et l'Etat.
Autres risques : amiante	OUI		900 000 €	900 000 €	L'aménageur supportera au maximum 900 000 € HT au titre de la quote part de 50 % du coût de désamiantage non pris en charge par l'Etat.
Risques liés aux procédures entraînant des dérives de coûts et de délais					
Absence de prise de décision par le concédant	OUI	Frais financiers de portage du terrain et des études engagées (au total environ 20 M€ HT à 3% par an, soit 600 k€/an)		600 000 €	Ce risque prend notamment en compte un éventuel décalage pour la création de la ZAC (débattions sur le dossier de création et sur le dossier de réalisation de la ZAC) ainsi qu'un éventuel décalage pour la modification du PLU. Pour ces délais, nous avons pris en compte un délai de 2 ans à compter de la signature du TCA.
Mesures compensatoires environnementales imposées entraînant des prestations nouvelles	OUI	Base de calcul : travaux de VRD		300 000 €	Il s'agit de mesures compensatoires hors amiante et hors pollution.
Contentieux sur les autorisations d'urbanisme (autre que PLU et ZAC)	OUI	Nous considérons que le constructible constitue un travail et que pour obtenir cette constructibilité (permis de construire des promoteurs privés) le risque est uniquement du côté de l'aménageur. Frais financiers de portage du terrain et des études engagées (au total environ 20 M€ HT à 3% par an, soit 600 k€/an)		600 000 €	En cas de recours sur les autorisations administratives, le risque est porté par le concessionnaire. Les contentieux éventuels sur les permis de construire entraîneraient un allongement du délai de portage du terrain et des études pour l'aménageur. Nous supportons ce risque jusqu'à 1 an de retard sans clause de résiliation par rapport au calendrier prévisionnel, soit jusqu'à 31 mois après la signature du TCA.
Nouvelles contraintes administratives	OUI	Frais financiers de portage du terrain et des études engagées (au total environ 20 M€ HT à 3% par an, soit 600 k€/an). En dehors de l'allongement de délai, l'assiette est le coût de travaux des VRD	300 000 €	600 000 €	Le risque "Délai" sera supporté équitablement (50/50) par l'aménageur et le concédant pour un an de retard total, soit donc 300 000 € pour l'aménageur et 300 000 € pour le concédant. En complément, l'aménageur accepte de supporter l'éventuel surcoût d'adaptation du projet aux nouvelles contraintes administratives à hauteur de 300 000 € HT.
Evolution de la réglementation / normes en vigueur	OUI	Coût de travaux des équipements réalisés par l'aménageur (VRD et équipements,)		600 000 €	Ce montant est pris en charge jusqu'à 600 000 € HT soit 5% environ du montant HT des travaux de VRD.
Autres risques : sans objet					

NATURE DU RISQUE	Risque impliquant la renegotiation des modalités de financement de l'opération	Assiette de calcul	Montant pour Toulouse Métropole	Montant pour le Concessionnaire	Commentaires
<p>Risques liés aux acquisitions foncières</p> <p>Acquisitions dépassant les estimations initiales</p> <p>Risques liés aux procédures d'acquisition (piémentation, DUP, expropriation)</p> <p>Demande d'acquisition supplémentaire faite par le concédant en vue de la réalisation d'un équipement public qui lui est destiné</p> <p>Risque lié aux acquisitions supplémentaires souhaitées par le concessionnaire</p> <p>Autres risques (à préciser)</p>	<p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>NON</p>		<p>1 €</p> <p>1 €</p> <p>1 €</p>	<p>1 €</p> <p>1 €</p> <p>1 €</p>	<p>Si ce risque survient et dès le premier euro de surcoût, les parties se rapprocheront dans le cadre de l'article 7.2. Clause de réexamen du Traité de Concession d'Aménagement.</p> <p>Si ce risque survient et dès le premier euro de surcoût, les parties se rapprocheront dans le cadre de l'article 7.2. Clause de réexamen du Traité de Concession d'Aménagement.</p> <p>Si ce risque survient et dès le premier euro de surcoût, les parties se rapprocheront dans le cadre de l'article 7.2. Clause de réexamen du Traité de Concession d'Aménagement.</p> <p>Si proposition du concessionnaire d'intervenir sur un périmètre plus large</p>
<p>Risques liés aux études et aux travaux</p> <p>Etudes supplémentaires non prévues par le concessionnaire</p> <p>Dépassement pour cause de mauvaise estimation des travaux par le concessionnaire</p> <p>Dépassement pour cause de travaux supplémentaires demandés par le concédant</p>	<p>NON</p> <p>NON</p> <p>OUI</p>		<p>sans seul</p> <p>sans seul</p> <p>1 €</p>	<p>sans seul</p> <p>sans seul</p> <p>1 €</p>	<p>hors études supplémentaire complémentaire qui serait engendrée par une nouvelle contrainte administrative (traité dans la ligne "nouvelle contrainte administrative").</p> <p>Si ce risque survient et dès le premier euro de surcoût, les parties se rapprocheront dans le cadre de l'article 7.2. Clause de réexamen du Traité de Concession d'Aménagement.</p>
<p>Dépassement pour cause de travaux supplémentaires imprévus</p> <p>Contentieux avec les entreprises et maîtres d'œuvre</p> <p>Domages causés à des tiers</p> <p>Domages causés par des tiers</p> <p>Modification des normes en vigueur</p> <p>Autres risques (à préciser)</p>	<p>OUI</p> <p>NON</p> <p>NON</p> <p>NON</p> <p>OUI</p>	<p>Augmentation des coûts de travaux des VRD</p>	<p>600 000 €</p> <p>sans seul</p> <p>sans seul</p> <p>sans seul</p>	<p>600 000 €</p> <p>sans seul</p> <p>sans seul</p> <p>sans seul</p> <p>600 000 €</p>	<p>exemple : déviation d'un important réseau non repéré sur les plans de réseaux existants et dont l'information n'était pas accessible. Il conviendrait de définir précisément ce que recouvre les travaux supplémentaires imprévus.</p> <p>Le gardiennage du site est assuré par l'Aménageur. En cas d'occupation illicite du site nécessitant le recours à la force publique les dommages éventuels seront supportés par l'aménageur.</p> <p>Ce montant correspond à 5% du montant HT des travaux de VRD.</p>

NATURE DU RISQUE	Risque impliquant la renégociation des modalités de financement de l'opération	Assiette de calcul	Montant pour Toulouse Métropole	Montant pour le Concessionnaire	Commentaires
Risques liés aux cessions					
Baisse des prix de vente liés à l'évolution du marché immobiliers (par rapport au bilan initial)	NON	cf. bilan aménageur pour les recettes de charges foncières.	sans seuil		
Baisse des prix de vente imposée par le concédant	OUI	cf. bilan aménageur pour les recettes de charges foncières.	1 €	1 €	Si ce risque survient et dès le premier euro de surcoût, les parties se rapprocheront dans le cadre de l'article 7.2 Clause de réexamen du Traité de Concession d'Aménagement.
Modifications de la destination des charges foncières demandées par le concédant	OUI	cf. bilan aménageur pour les recettes de charges foncières.	1 €	1 €	Si ce risque survient et dès le premier euro de surcoût, les parties se rapprocheront dans le cadre de l'article 7.2 Clause de réexamen du Traité de Concession d'Aménagement.
Modification des surfaces cessibles demandées par le concédant	OUI	cf. bilan aménageur pour les recettes de charges foncières.	1 €	1 €	Si ce risque survient et dès le premier euro de surcoût, les parties se rapprocheront dans le cadre de l'article 7.2 Clause de réexamen du Traité de Concession d'Aménagement.
Autres risques (à préciser)					
Risques liés aux financements					
Augmentation des loyers de l'argent (taux > 3%)	NON	Frais financiers	sans seuil	sans seuil	
Augmentation des frais financiers liés aux dérangements de trésorerie ou de mauvaises prévisions du fait du concédant	OUI	Frais financiers.	sans seuil	sans seuil	
Augmentation des frais financiers liés aux dérangements de trésorerie ou de mauvaises prévisions du fait du concessionnaire	NON	Frais financiers.	sans seuil	sans seuil	
Augmentation des frais financiers liés à un retard de paiement du concédant ou en l'absence de garantie d'ontourant	OUI		sans seuil	sans seuil	Ce risque concerne le paiement des participations dues par le concédant.
Modification de normes fiscales pour le logement	NON		sans seuil	sans seuil	
Autres risques (à préciser)					

ANNEXE 8 : DESCRIPTIF DES ÉQUIPEMENTS

La Soufflerie

La Soufflerie est un équipement privé, structurant pour le quartier, et sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

Pour la programmation de cet équipement nous avons plusieurs propositions et nous sommes ouverts pour continuer à réfléchir pour affiner et enrichir la programmation en concertation avec la collectivité. Ainsi la Soufflerie pourrait être :

- Un équipement de sports et de loisirs avec par exemple une vague de surf artificielle,
- Un équipement culturel sur les thèmes des danses, du bien-être et de la gastronomie que nous pourrions développer avec un partenaire investisseur et exploitant.

Avec ce même partenaire nous pourrions également approfondir d'autres thématiques de programmation pour la Soufflerie.

Si la collectivité le souhaite, la Soufflerie pourrait également devenir un équipement public.

La Halle aux Cheminées

La Halle aux Cheminées est un équipement privé composé de plusieurs espaces, dont un espace couvert de 1 000 m² SDP (restaurants, ateliers de réparation...) de 900 m² de terrasse végétalisée et d'un restaurant ainsi que d'un potager productif de 1 300 m².

Elle sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

La gestion de cet équipement privé sera assurée par un partenaire privé.

Les équipements sportifs

1- Les équipements sportifs couverts

Les équipements sportifs couverts représentent une superficie de 5 820 m² SDP.

Parmi ces équipements sportifs, 2 550 m² SDP correspondent aux équipements sportifs existants (clubhouse, dojo, terrains de tennis couverts, gymnase) qui sont reconstruits (à l'exception du gymnase qui est conservé) et rétrocédés à la Ville de Toulouse.

En complément de la reconstruction des équipements sportifs existants, à l'exception du gymnase qui est conservé, nous réaliserons 3 270 m² SDP d'équipements sportifs privés complémentaires :

- Une salle d'escalade de 1 270 m² SDP qui sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et qui sera vendue à un investisseur privé ou à Altissimo
- Une salle de sports de 2 000 m² SDP qui sera intégrée dans un immeuble et qui sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage d'un promoteur.

2- Les équipements sportifs extérieurs

Les terrains de tennis extérieurs et le terrain de sport seront refaits à neuf par l'aménageur puis rétrocédés à la Ville de Toulouse.

8 est attribuée aux fins relatives :

Supplément de prime proposé pour le concession d'aménagement (CA) :

136 664 HT

Supplément du programme proposé :

191 200 m² SGP

Nature de l'équipement	Localisation	surface		déplacé1	réhabilité1	Publicité	Privé1	NOU	Coût (en K€ HT)	Aménageur	plan de financement en € et en %		Reste à la charge de la collectivité (TM ou VT)	Propriétaire final	Concessionnaire final	Annulé (en €)	Ratio (€/m²)
		en m² SGP ou en m²	% par rapport à la superficie de l'opération								Autre à préciser	Autre à préciser					
Equipements superstructurels (à préciser par un descriptif)																	
Halle aux Chemises - rénovation (surface totale de 1 000 m² SGP)		X	10,0 % (SGP)				X	Aménageur	1 404 K€ HT	554 K€ HT - 39 %	850 K€ HT - 61 %	Investisseur privé	0	Investisseur privé	Servy et Choix	617 000 € HT/an	617 € HT/m²/an
Créateur privé		X	0,5 % (SGP)				X	Propriétaire (en part d'aménageur)	1 425 K€ HT	Investisseur privé	100%	0	Investisseur privé	A dériver			
Autre équipement privé		X	0,2 % (SGP)				X	Propriétaire (en part d'aménageur)	513 K€ HT	Investisseur privé	100%	0	Investisseur privé	A dériver			
Sondage		X	2,5 % (SGP)				X	Aménageur	3 300 K€ HT	1183 K€ HT - 35 %	2117 K€ HT - 65 %	Investisseur privé	0	Investisseur privé	Le Grand Prévoineur ou CAE		
Total équipement public et privé									4 180 m² SGP								
Equipements sportifs et de loisirs																	
Terrain de tennis couverts / Badminton		X	1,2 % (SGP)				X	Aménageur	2 514 K€ HT	2238 K€ HT - 89 %		0	Investisseur privé	ASENT			
Gymnase EUSCA		X	0,6 % (SGP)				X	Aménageur	0 K€ HT	228 K€ HT - 57 %		25,5 K€ HT - 10%	Investisseur privé	ASENT			
Dôme		X	20,0 % (SGP)				X	Aménageur	234 K€ HT	6 K€ HT - 3 %		6 K€ HT - 3 %	Investisseur privé	ASENT			
Chaqueven		X	0,3 % (SGP)				X	Aménageur	300 K€ HT	151 K€ HT - 50 %		9 K€ HT - 3 %	Investisseur privé	ASENT			
Espace sportif privé		X	2,0 % (SGP)				X	Propriétaire (part d'aménageur)	2 000 m² SGP	Investisseur privé	100%	0	Propriétaire	A dériver			
Escalier (hors)		X	1,70 % (SGP)				X	Aménageur	1 900 K€ HT	0 K€ HT - 0 %	1 900 K€ HT - 100 %	Investisseur (Aménageur)	0	Investisseur (Aménageur)	Alpamo		
Total équipements sportifs et de loisirs									5 820 m² SGP								
Financement de travaux hors																	
Paviment		X	4,5 dépenses						1 500 K€ HT	1500 K€ HT - 100 %		0	Investisseur privé	ASENT			
Terrain de sport extérieurs (tribune extérieure)		X	12,5 % du terrain				X	Aménageur	732 K€ HT	219 K€ HT - 29 %		519 K€ HT - 70 %	Investisseur privé	ASENT			
Total									14 097 K€ HT			593 K€ HT					
Equipements Infrastructures (à préciser par un descriptif)																	
Jardin central (végétation par des parterres et des associations)																	
Terrain végétalisé et restauré de la Halle aux Chemises			0,1 % du terrain					Aménageur	Compos dans la réhabilitation de la Halle	26 K€ HT - 100%		0	Investisseur privé	Servy et Choix	16 000 € HT/an	204 € HT/m²/an	
Prévoir pavillonnaire			1,0 % du terrain					Aménageur	Compos dans la réhabilitation de la Halle	39 K€ HT - 100%		0	Investisseur privé	Servy et Choix	52 000 € HT/an	404 € HT/m²/an	
Prévoir d'entretien			0,1 % du terrain					Aménageur	Compos dans les Aménagements ou dans	6 K€ HT - 100%		0	Aménageur	Aménageur	8 900 € HT/an	404 € HT/m²/an	
Jardins collectifs			0,2 % du terrain					Aménageur	Compos dans les Aménagements ou dans	9 K€ HT - 100%		0	Aménageur	Aménageur	12 000 € HT/an	404 € HT/m²/an	
Jardin central (gestion par la collectivité)			2,5 % du terrain					Aménageur	Compos dans les Aménagements ou dans	100%		0	Collectivité ou associations	Collectivité ou associations	12 500 € HT/an	404 € HT/m²/an	
Voies (Travaux et Voies)		X	23%				X	Aménageur	10 443 K€ HT	10 443 K€ HT - 100%		0	Collectivité	Collectivité	526 000 € HT/an		
Réseau de collecte (propre à META sur le périmètre de base)		X					X	Aménageur	3 500 K€ HT	3 500 K€ HT - 100%		0	Collectivité	Collectivité	427 500 € HT/an		
Total									35 210 m²			0					
Indicateurs de impact public : tous																	
Surface en m²									96 281 m²								
Surface en m²									17 700 m²								
% par rapport au périmètre de B CA									18,5 %								
Surface en m²									28 000 m²								
% par rapport au périmètre de B CA									27%								
Surface en m²									1 020								
% par rapport au périmètre de B CA									0%								

Capex à compléter à l'usage :
 1 Maître d'ouvrage
 1 Sage d'aménagement privé ouvert au public

Rapport : 31 700 m² des espaces verts publics qui sont gérés par des partenaires privés ou associatifs.

ANNEXE 9 : PROGRAMME DE L'OPÉRATION

	Programme
	m ² SDP
Logements	
Logements libres	29 900 m ² SDP
Logements à Locatifs Intermédiaires	5 200 m ² SDP
Sous-total logements accession libre	35 100 m² SDP
Accession à prix maîtrisé	4 850 m ² SDP
Logements participatifs	1 000 m ² SDP
PSLA MO bailleurs	1 950 m ² SDP
Sous-total logements accession maîtrisée	7 800 m² SDP
PLAI /PLUS VEFA	15 507 m ² SDP
PLAI/PLUS MO bailleurs	5 850 m ² SDP
PLAI Résidence intergénérationnelle VEFA	2 043 m ² SDP
Sous-total logements PLAI/PLUS	23 400 m² SDP
PLS Démembrement	3 900 m ² SDP
PLS VEFA	4 875 m ² SDP
PLS MO bailleurs	2 925 m ² SDP
Sous-total logements PLS	11 700 m² SDP
Total Logement	78 000 m² SDP
Commerces et services	
Total commerces et services	5 800 m² SDP
Bureaux	
Total bureaux	7 500 m² SDP
Equipements	
Serre	1 000 m ² SDP
Crèche privée	500 m ² SDP
Autre équipement privé	180 m ² SDP
Soufflerie	2 500 m ² SDP
Sous total équipements	4 180 m² SDP
Terrains de tennis couverts / badminton	1 200 m ² SDP
Gymnase ENSICA	850 m ² SDP
Dojo	200 m ² SDP
Clubhouse	300 m ² SDP
Salle de sport	2 000 m ² SDP
Escalade	1 270 m ² SDP
Total équipements sportifs couverts	5 820 m² SDP
SURFACE DE L'OPERATION	101 300 m² SDP
Stade et tennis (surface extérieure)	17 200 m²

ANNEXE 10 : PROJET DE STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

SNC SOUFFLERIE GUILLAUMET

Société en Nom Collectif au capital de 3 500 000 Euros

Siège social : 8-10 rue des trente-six ponts

31000 TOULOUSE

(En cours d'immatriculation)

S T A T U T S

Entre les soussignées :

- **ALTAREA COGEDIM REGIONS**
Société en nom collectif au capital de 1.000.000 euros
Dont le siège social est situé 8 Avenue Delcassé à PARIS 8ème
Identifiée sous le n° 810 847 905 RCS Paris

Représentée par son gérant,
Monsieur [●],

ET

- **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION**
Société par actions simplifiée au capital de 56 278 960euros
Dont le siège social est situé 12, place des Etats-Unis 92545 Montrouge cedex
Identifiée sous le n° 397 942 004 RCS Nanterre
Représentée par son [Directeur Général],
Monsieur [Franck HELARY],

LESQUELS ONT ARRETE AINSI QU'IL SUIT, LES STATUTS D'UNE SOCIETE EN NOM COLLECTIF QU'ILS SONT CONVENUS DE CONSTITUER ENTRE EUX :

TITRE I
FORME – OBJET – DENOMINATION SOCIALE – SIEGE SOCIAL – DUREE

Article 1 - Forme

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société en Nom Collectif régie par les textes en vigueur ainsi que par les présents statuts.

La société est ci-après désignée la « **Société** ».

Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- l'acquisition de tous biens et droits immobiliers en vue de leur aménagement dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement Guillaumet à Toulouse (31),
- l'étude, la mise au point et la réalisation, soit directement, soit par prise de participation ou d'intérêt, de toutes opérations immobilières, ainsi que l'acquisition, la location, la prise à bail, l'échange, l'apport de tous terrains et de tous immeubles bâtis ; l'aménagement de tous terrains, la démolition éventuelle de constructions existantes, la construction de tous immeubles, l'équipement de tous ensembles immobiliers,
- le dépôt de toute demande d'autorisation administrative,
- la revente en tout ou partie de tous biens et droits immobiliers aménagés,
- la conclusion de toute convention dont le traité de concession d'aménagement avec Toulouse Métropole aux effets ci-dessus ou la substitution de la Société dans le bénéfice dudit traité de concession d'aménagement ainsi que tout avenant audit traité ,
- le financement de ses activités au moyen de fonds propres et/ou de deniers d'emprunt ; l'octroi de toutes garanties,

Et généralement toutes opérations financières, commerciales, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en favoriser son développement.

Article 3 – Dénomination sociale

La société a pour dénomination sociale : « **SNC SOUFLERIE GUILLAUMET** »

Dans tous actes, lettres, factures, annonces, publications et tous autres documents de toute nature émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit toujours être précédée ou suivie immédiatement de la mention « société en nom collectif » ou des initiales « SNC ».

Article 4 – Siège social

Le siège social de la société est fixé à Toulouse (31000), 8-10 rue des trente-six ponts.

Il pourra être déplacé en tout lieu de France par simple décision de la gérance et en tout autre endroit par décision extraordinaire des associés.

Lors d'un transfert décidé par la gérance, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence. Ce transfert doit être ratifié par la prochaine décision ordinaire des associés.

Article 5 – Durée

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

**TITRE II
APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES**
Article 6 – Apports

Il est apporté à la Société :

- par ALTAREA COGEDIM REGIONS
la somme de deux millions deux cent soixante-quinze mille Euros 2 275 000 €
 - par CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION
la somme de un million deux cent vingt-cinq mille Euros 1 225 000 €
- soit, ensemble, la somme de trois millions cinq cent mille Euros..... **3 500 000 €**
laquelle somme les apporteurs s'obligent à verser aussitôt l'appel qui en sera fait par la gérance.

Article 7 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de trois millions cinq cent mille (3 500 000) Euros.

Il est divisé en trois millions cinq cent mille (3 500 000) parts sociales de un (1) Euro chacune, numérotées de 1 à 3 500 000, réparties entre les associés ainsi qu'il suit :

- ALTAREA COGEDIM REGIONS
deux millions deux cent soixante-quinze mille parts, ci2 275 000 parts
numérotées de 1 à 2 275 000
 - CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION
un million deux cent vingt-cinq mille parts, ci..... 1 225 000 parts
numérotées de 2 275 001 à 3 500 000
-
- Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social 3 500 000 parts

Article 8 - Augmentation et réduction du capital social

Le capital social peut être augmenté de toutes les manières autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

Ces augmentations de capital sont réalisées soit par création de parts sociales nouvelles, soit par élévation corrélative du montant nominal des parts sociales existantes.

Les attributaires de parts sociales nouvelles, s'ils ne sont pas associés, doivent être formellement agréés par décision unanime des associés.

En cas de rompus, chaque associé est tenu de faire son affaire personnelle de l'acquisition ou de la cession du nombre de parts anciennes nécessaires à la réalisation de l'augmentation de capital, il en sera de même en cas de réduction de capital.

Article 9 – Parts sociales

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

Le droit de chaque associé résultera uniquement des présents statuts, ainsi que des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires.

Article 10 – Droits et obligations des associés

La propriété de chaque part sociale confère un droit égal dans les bénéfices de la société et dans l'actif social. Les pertes se répartissent de la même façon.

Les droits et obligations attachés à chaque part sociale la suivent dans quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

Les héritiers, créanciers, représentants d'un associé ne peuvent sous aucun prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés.

Les associés répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales vis-à-vis des tiers.

Entre associés, chacun d'eux n'est tenu du passif social que proportionnellement au nombre de parts.

Article 11 – Transmission des parts sociales

11.1 Les associés entendent créer entre eux une communauté d'intérêts. Par conséquent, et hormis les cas de cession ci-après visés, chacun des associés s'engage, à compter de la date des présentes et pendant une période de 7 années à compter de l'immatriculation de la Société au registre du commerce à ne pas céder ses parts sociales ni créances.

L'engagement d'inaliénabilité ci-avant visé ne s'applique pas en cas de cession par un associé de ses parts sociales et créances de la Société au profit d'un autre associé ou au profit d'un affilié du cédant, l'affilié s'entendant de toute société qui est directement ou indirectement contrôlée par l'associé cédant ou qui directement ou indirectement contrôle l'associé cédant ou qui est directement ou indirectement contrôlé par une société qui contrôle directement ou indirectement l'associé cédant, la notion de « contrôle » ayant la signification donnée à l'article L 233-3 du code de commerce français.

Dans ce cadre, l'associé cédant aura l'obligation de notifier à l'autre associé la cession envisagée (en indiquant l'identité de l'affilié concerné et sa chaîne de contrôle et les conditions de la cession) dans les meilleurs délais et au plus tard trois (3) jours avant la date prévue pour la réalisation de ladite cession.

11.2 Toute cession de parts sociales est soumise à l'agrément des associés.

Le cédant notifie au ou aux gérants, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, le projet de cession en indiquant, si le cessionnaire proposé est une personne morale, sa dénomination sociale, sa forme, le montant de son capital social, son siège social, son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou à un registre équivalent, l'identité de ses actionnaires ou associés, ou si le cessionnaire proposé est une personne physique, son nom et son domicile, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, le prix ou la valeur offerte et les conditions de la cession.

Sont considérées comme des cessions toutes les opérations effectuées, à titre onéreux ou à titre gratuit, ayant pour effet de transférer immédiatement ou à terme, la propriété, pleine ou démembrée, de tout ou partie des parts sociales, et notamment les opérations de vente, d'échange, de donation, d'apport, de fusion, de scission, ainsi que le prêt ou le nantissement des parts sociales.

Sont également soumises à agrément toutes opérations visant la cession de l'usufruit.

Les associés doivent statuer, par décision collective adoptée à l'unanimité, sur l'agrément sollicité, dans un délai de soixante (60) jours à compter de la notification du projet de cession.

Si la cession est autorisée, l'associé cédant devra céder les parts sociales au cessionnaire désigné dans la notification initiale dans un délai ne pouvant excéder cent vingt (120) jours commençant à courir à compter de la date de la décision collective des associés relative à cette autorisation. A défaut, le cédant ne pourra pas céder ses parts sociales sans initier à nouveau la procédure d'agrément.

Toute cession de parts sociales s'opère par acte authentique ou sous seing privé.

Les cessions sont rendues opposables à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil. Toutefois la signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social de la société contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

Article 12 – Dépôt des fonds par les associés – emprunts – cautionnements et avals

Les associés répondent aux appels de fonds de la gérance au prorata du nombre de parts sociales qu'ils détiennent dans le capital social.

Ils peuvent toujours, avec le consentement de la gérance, laisser ou verser leurs fonds complémentaires disponibles dans les caisses de la société en compte de dépôt ou en compte courant.

Les conditions d'intérêts et de fonctionnement de ces comptes sont fixées en accord entre la gérance et les associés intéressés. Sauf cas particulier à soumettre à la décision des associés aux conditions de majorité ordinaire, la gérance doit fixer les mêmes conditions pour tous les associés. Elle doit toujours réserver pour la société le droit de libération anticipée.

Sauf accord unanime, aucun associé ne peut contracter d'emprunts auprès de la société, se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ou faire cautionner ou avaliser par elle ses engagements envers les tiers.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent qu'aux seuls associés personnes morales, ces opérations étant interdites aux associés personnes physiques.

TITRE III GERANCE

Article 13 – Nomination du Gérant

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personne physique ou morale, associée ou non.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le ou les gérants sont nommés pour une durée qui peut être limitée ou non.

Est désigné en qualité de premier gérant de la Société pour une durée non limitée :

- Cogedim Midi-Pyrénées, société en nom collectif dont le siège social est situé 8-10 rue des trente-six ponts – 31000 Toulouse, identifiée sous le n° 447 553 207 RCS Toulouse.

En cours de vie sociale, le ou les gérants sont désignés ou renouvelés par décision collective ordinaire des associés.

Les gérants s'ils sont associés sont révocables au cours de leur mandat par décision collective unanime des associés. Les gérants non associés sont révocables par décision collective ordinaire des associés.

Leur révocation n'ouvre pas droit au versement de dommages et intérêts.

Si l'un des gérants, quand il en existe plusieurs, vient à cesser d'exercer ses fonctions pour quelque cause que ce soit, la Société est gérée et administrée par le ou les gérants restés en fonction.

Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs gérants par décision collective ordinaire des associés provoquée dans ce cas particulier par l'associé le plus diligent.

Article 14 – Pouvoirs de la gérance

Dans les rapports avec les tiers, le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et engagent celle-ci par tout acte entrant dans l'objet social tel qu'il a été défini dans les présents statuts.

Dans les rapports avec les associés, le ou les gérants ont le pouvoir de faire, dans l'intérêt de la société, tous actes de gestion entrant dans l'objet social.

Le(s) gérant(s) est(sont) tenu(s) de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

En cas de pluralité de gérants, les gérants peuvent agir ensemble ou séparément, chacun d'eux disposant des mêmes pouvoirs que s'il était gérant unique ; l'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérant(s) est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ce(s) dernier(s) ai(en)t eu connaissance de celle-ci.

Par exception, le gérant ne pourra pas sans autorisation extraordinaire de la collectivité des associés :

- signer tout avenant au contrat de concession d'aménagement dans le cadre de l'opération d'aménagement Guillaumet à Toulouse (31),
- acquérir le foncier bâti et non bâti de l'ancien centre d'essais aéronautique de Toulouse,
- la conclusion de tous emprunts auprès de tous organismes bancaires ou autres, en une ou plusieurs fois ;

- l'acquisition de tous terrains ou tous immeubles bâtis,
- la revente de tout ou partie de biens et droits immobiliers qui serait susceptible de dégrader le budget prévisionnel de l'opération,
- la remise ou l'exécution de tous engagements, aval ou promesse d'aval; à la sûreté de ces opérations, la remise de toute caution ou garantie, tout nantissement de parts sociales, et la constitution de toutes garanties hypothécaires ou autres ;
- la validation de toute modification substantielle du budget prévisionnel de l'opération ,
- la constitution ou prise de participation dans une entité ou groupement disposant ou non de la personnalité morale et toute cession de participation.

Article 15 – Délégation de pouvoirs

Le ou les gérants peuvent déléguer à telles personnes que bon leur semblent, le pouvoir d'accomplir certains actes déterminés, dans la limite de ceux qui leur sont attribués.

Article 16 – Signature

Tous les actes ou engagements concernant la Société sont valablement signés par le ou l'un des gérants ou tout autre mandataire muni d'une délégation spéciale.

Article 17 – Responsabilité de la gérance

Le ou les gérants sont responsables individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts soit des fautes commises dans leur gestion.

Sauf dispense de la collectivité des associés, les gérants sont tenus de consacrer tout leur temps et tous leurs soins aux affaires sociales.

Article 18 – Révocation et démission des gérants

La révocation d'un gérant associé ne peut être décidée qu'à l'unanimité des autres associés. Le gérant peut être révoqué par une décision collective à la majorité simple des associés. Sauf décisions contraire prise à l'unanimité des autres associés, la révocation d'un gérant n'entraîne pas la dissolution de la société.

Le gérant révoqué peut décider de se retirer de la société en demandant le remboursement de ses droits sociaux, dont la valeur est déterminée conformément à l'article 1843-4 du code civil. La demande de retrait de l'associé révoqué doit être notifiée dans le mois de la révocation à chacun des associés par lettre recommandée avec avis de réception. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. Les fonctions du gérant cessent également par sa démission, qui prend effet à l'expiration d'un délai de préavis d'un mois à compter de l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée à chacun des autres associés.

Ce délai peut être réduit par les associés en accord avec le gérant démissionnaire. Sauf décision contraire prise à l'unanimité des autres associés, la démission d'un gérant associé ne met pas fin à la Société.

TITRE IV DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES – MAJORITE

Article 19 – Décisions collectives des associés**Forme**

Les décisions collectives des associés sont prises, au choix de la gérance, en assemblée ou par consultation écrite. La réunion de l'assemblée des associés est obligatoire lors de l'approbation des comptes ou si l'un des associés l'a demandée.

Toutes les décisions collectives des associés, autres que l'approbation annuelle des comptes, peuvent également être prises par acte unanime sous seing privé ou notarié signé par tous les associés.

Objet

Les décisions collectives concernent notamment les modifications du capital social, la fusion, la scission, la dissolution, la transformation de la Société, les modifications des statuts sous réserve des dispositions de l'article 4 des statuts, l'agrément des cessions de parts sociales, la nomination du ou des gérants et celle des commissaires aux comptes, l'approbation des comptes annuels et l'affectation des résultats.

Convocation

L'assemblée est convoquée par le gérant ou les gérants, chacun pouvant agir séparément.

Les réunions ont lieu au siège social ou à tout autre endroit indiqué sur la convocation.

La convocation est adressée par lettre recommandée avec avis de réception quinze (15) jours au moins avant la date de l'assemblée ; elle doit préciser la date, le lieu et l'heure ainsi que l'ordre du jour de l'assemblée.

L'assemblée peut être également tenue à tout moment sous réserve de la présence de tous les associés.

Accès aux assemblées

Tout associé a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, quel que soit le nombre de parts sociales qu'il possède.

Un associé ne peut se faire représenter que par un autre associé. Un associé personne morale est valablement représenté par son représentant légal ou toute autre personne agissant sur délégation de pouvoir de celui-ci.

Présidence de l'assemblée

L'assemblée générale est présidée par le gérant ; en son absence ou en cas de pluralité de gérants, l'assemblée élit son président de séance.

Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux conservés dans un registre spécial coté et paraphé.

Consultation écrite

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés par le gérant à chacun, par lettre recommandée avec avis de réception. Les associés disposent d'un délai maximal de quinze (15) jours calendaires, à compter de la présentation de la lettre recommandée précitée, pour émettre leur vote.

La réponse est adressée ou déposée par l'associé au siège social. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai de quinze (15) jours précité est considéré comme s'étant abstenu.

La consultation est mentionnée dans un procès-verbal établi par le gérant, sur lequel est mentionnée la réponse de chaque associé. Le procès-verbal est conservé dans le registre précité.

Article 20 – Majorité

A l'exception des décisions collectives pour lesquelles la loi requiert l'unanimité des associés et sauf les dispositions particulières figurant aux présents statuts, les décisions collectives des associés portant modification des statuts, à l'exception de la ratification du transfert du siège social décidé par le gérant, dites extraordinaires, sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus des deux tiers du capital social. Les autres décisions collectives des associés, dites ordinaires, sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social. Par exception, les décisions dites ordinaires d'approbation des comptes de la Société et d'affectation du résultat seront valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus des deux tiers du capital social.

TITRE V EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX – CONTROLE

Article 21 – Exercice social – Comptes sociaux – résultats

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception le premier exercice social prendra fin le **31 décembre 2018**.

A la clôture de chaque exercice social, la gérance dressera un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents, accompagnés d'un rapport écrit de la gérance sur l'activité de la Société sont mis à la disposition du commissaire aux comptes, s'il en est nommé, et doivent être soumis pour approbation aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets ou les pertes nettes de l'exercice.

Chaque quote-part de bénéfice net ou de la perte nette, augmentée du report à nouveau créditeur ou diminuée du report à nouveau débiteur, est affectée aux associés de plein droit, sous réserve de l'approbation des comptes par la collectivité des associés, exclusivement et directement par voie d'inscription au débit ou crédit du compte courant des associés, avec effet à la date de clôture de l'exercice.

Article 22 – Commissaires aux comptes

Les associés peuvent nommer par décision ordinaire un ou plusieurs commissaires aux comptes.

Le cas échéant, la Société doit désigner au moins un commissaire aux comptes lorsque les conditions prévues par les dispositions du Code de commerce sont réunies.

Tout associé peut demander en justice la nomination d'un commissaire aux comptes.

Les commissaires aux comptes sont désignés pour six exercices. Ils exercent leur mission de contrôle conformément aux dispositions du code de commerce.

Le ou les commissaires aux comptes doivent être convoqués à toutes les assemblées d'associés. En cas de consultation écrite, le ou les commissaires aux comptes seront saisis dans les mêmes conditions que les associés.

TITRE VI DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 23 – Dissolution – Liquidation

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée décidée par décision collective extraordinaire des associés, la Société est aussitôt en liquidation et sa dénomination sociale est dès lors suivie de la mention « Société en liquidation ». Cette mention ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Pendant le même temps, la personnalité morale de la Société continue de telle sorte que les biens sociaux demeurent sa propriété et ne peuvent être considérés comme étant la propriété indivise des associés individuellement et ceci, même dans les rapports des associés entre eux.

Les fonctions de la gérance prennent fin par la dissolution de la Société sauf, à l'égard des tiers, par l'accomplissement des formalités de publicité de la dissolution.

Les associés, par une décision collective ordinaire, nomment, parmi eux ou en dehors d'eux, un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les fonctions et fixent la rémunération ; le ou les gérants alors en exercice peuvent être nommés liquidateurs.

Les associés approuvent les comptes de la liquidation et donnent quitus au ou aux liquidateurs.

Le produit net de la liquidation après règlement des engagements sociaux, est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un associé ou par le prononcé d'une mesure d'interdiction ou d'incapacité à l'encontre d'un associé. Elle continuera entre les associés survivants.

TITRE VII CONTESTATIONS

Article 24 – Contestations

Toutes contestations qui peuvent se soulever entre associés ou entre les associés et le ou les gérants au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société, ou de la liquidation, sont soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, pour le cas de contestation, les associés font élection de domicile attributif de juridiction au siège social de la Société où tous actes leur seront valablement et exclusivement signifiés.

TITRE VIII REPRISE D'ENGAGEMENTS - POUVOIRS
--

Article 25 – Reprise d'engagements - Pouvoirs

Un état des actes accomplis au nom et pour le compte de la Société en formation est joint en *Annexe 1* des présents Statuts.

Un état des actes que la Société est autorisée à conclure avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés est également joint en *Annexe 2* des présents Statuts.

Les Associés, dès à présent, autorisent la gérance à réaliser les actes et engagements entrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs. En particulier, les Associés donnent tous pouvoirs à Monsieur [XXX], avec faculté de délégation, à l'effet de signer, au nom et pour le compte de la société en formation, les actes listés en *Annexe 2*.

Par le seul fait de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société qui les reprendra à son compte.

Fait à [•],
Le [•],
En quatre exemplaires

Les Associés :

Pour **ALTAREA COGEDIM REGIONS** Pour **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION**

ANNEXE 1

Etat des actes accomplis au nom et pour le compte de la Société en formation

- Signature le [●] par [●] avec [●] d'une [●] moyennant un prix de [●]
-

PROJET

ANNEXE [•]

Etat des actes à accomplir au nom et pour le compte de la Société en formation avant son immatriculation au greffe

- Ouverture d'un compte bancaire au nom de la Société ;
- Accomplir toutes les formalités de publicité requises pour la constitution et l'immatriculation de la Société ;
- Ainsi que tous actes et opérations utiles à la réalisation de l'objet de la Société et opérations et actes qui leurs sont accessoires et qui entrent dans le cadre de la gestion courante de la Société jusqu'à son immatriculation.

ANNEXE 11 : PV DE REMISE D'OUVRAGE

ZAC DE



PROCES VERBAL DE PRISE EN EXPLOITATION ANTICIPEE DE LA VOIE

VOIRIE/PROPRETE POLE

COMMUNE :

Table with 2 columns: Désignation de l'opération, MAITRE D'OUVRAGE, Références de l'AVP, etc.

ANALYSE DE LA CONFORMITE DES OUVRAGES REALISES

Description des points éventuels de non-conformité au PRO, désordres, mesures conservatoires, aménagements différés, etc :

Conclusion :

Avis Favorable []
Avis Défavorable []

DESCRIPTION DES OUVRAGES PRIS EN EXPLOITATION

Description des ouvrages : trottoirs, chaussées, bordures et caniveaux, équipements hors sol (linéaire, surface, nature, nombre, etc...)
Description des missions d'exploitation prises en compte :
Propreté (balayage, corbeilles, balayage mécanisé, encombrants, détagage...)
Voirie (petit entretien)
Mobilier Urbain (remplacement)

Nota :
Les équipements et aménagements suivants ne sont pas pris en compte :
réseaux toute nature à l'exception des écoulements de surface pluviaux
mâts et appareillages d'éclairage public (exploitants SDEHG ou SEP)
plantations (exploitants municipaux à l'issue du délai de garantie de reprise)
Le procès verbal de prise en exploitation ne vaut pas intégration dans le domaine public des voiries.

Le,
Le maître d'ouvrage

Le,
Le Directeur du pôle territorial
Prend en exploitation les ouvrages décrits
Ne prend pas en exploitation les ouvrages décrits

Articulation du document

TITRES ET ELEMENTS D'IDENTIFICATION

Références des documents techniques de définition de l'opération AVP et PRO

Articulation : si conformité alors exploitation anticipée envisageable

Identification des ouvrages pris en exploitation anticipée et définition des missions d'exploitaions prises en compte

PROCES VERBAL DE REMISE D'OUVRAGES

Partielle

Globale

OPERATION D'AMENAGEMENT

Voies :

Les soussignés :

En présence - Absence - du représentant de Toulouse Métropole	Nom du représentant :
En présence - Absence - du représentant de l'Aménageur	Nom du représentant :
En présence - Absence - du représentant de la ville de Balma	Nom du représentant :

Après avoir procédé aux examens et vérifications nécessaires, constate que :

L'ouvrage est dans un état normal d'entretien

Le dossier de l'ouvrage référencé : Dossier de récolement partiel a été remis le :

L'ouvrage est conforme aux normes en vigueur

L'ouvrage est remis dans son intégralité

L'ouvrage est remis avec les réserves mentionnées en annexe.

Les pièces annexées sont les suivantes :

Date du procès-verbal :

Le représentant de TOULOUSE METROPOLE

Le représentant de l'aménageur

DECISION DES REPRESENTANTS LEGAUX :

*Sur le vu de ce procès-verbal qui précède,
décide que la remise des ouvrages est
prononcée avec effet à la date indiquée ci-
dessous.*

Date de remise de l'ouvrage

LE REPRESENTANT LEGAL DE TOULOUSE METROPOLE

LE REPRESENTANT LEGAL DE L'AMENAGEUR

CHARTRE PORTANT SUR LES CONDITIONS DE REMISE D'OUVRAGES ET/OU D'ÉQUIPEMENTS DANS LES ZAC EN VUE DE LEUR MISE EN EXPLOITATION

Entre d'une part :

La Communauté Urbaine Toulouse Métropole

Agissant en sa qualité d'autorité concédante et d'autorité exploitante

Et :

les Aménageurs chargés de l'aménagement des ZAC sur le territoire métropolitain, agissant dans le cadre d'une convention publique d'aménagement ou d'une concession d'aménagement.

Ce document est destiné à être joint aux conventions publiques d'aménagement existantes et concessions d'aménagement, ainsi qu'aux procédures de remise des ouvrages d'eau et d'assainissement et de remise d'équipements enterrés de collecte des déchets ménagers et assimilés.

PHASE « Zéro »
Prise en compte du cadre général de la ZAC

« Etat zéro »

<p>L'état zéro débute au stade du Programme des Equipements Publics (PEP) établi pour chaque ZAC, tel qu'approuvé par le Conseil de Communauté (stade dossier de réalisation) et figurant en annexe des conventions publiques d'aménagement et concessions d'aménagement.</p> <p>Mise au point d'une grille-type issue du PEP par ZAC, listant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les ouvrages/équipements publics à réaliser et à exploiter • Les maîtres d'ouvrage par équipement/ouvrage à réaliser • Les maîtres d'ouvrage à qui seront remis les équipement/ouvrages réalisés • Les gestionnaires/exploitants des équipements/ouvrages remis 	<p>Aménageur CUTM Communes Gestionnaires</p>	<p>Grille-type</p>
<p>Validation des stades AVP / PRO-DCE / EXE (si nécessaire) par les futurs gestionnaires / exploitants.</p>	<p>Aménageur CUTM Communes Gestionnaires</p>	

OPTION I : Cas de remise partielle

Mise en exploitation progressive des ouvrages publics dans une tranche ou tronçon de ZAC en cours d'achèvement, avec des nouveaux arrivants

Nota : Lorsqu'un élément technique de l'ouvrage (exemple couche d'enrobé) n'est pas, d'un commun accord entre le concédant et l'aménageur, encore réalisé au moment de la remise et prise en exploitation partielles, cette remise est effectuée sous la réserve que l'aménageur exécute ces prestations complémentaires dans un délai fixé au PV de remise partielle. La constatation de l'exécution de ces prestations complémentaires donne lieu, après déroulement de la phase OPRO et Réception dans les conditions fixées ci-après, à PV de constat de levée de la réserve.

**I.1. Préparation à la prise en exploitation partielle
(Possibilité selon les cas d'actionner directement l'option II)**

<p>Déroulement de la phase OPRO (Opérations Préalables à la Réception des Ouvrages) Selon les modalités définies au traité de concession.</p>	<p>Aménageur+ entreprises et Moe</p>	
<p>Réception des ouvrages en présence du concédant et des gestionnaires Visites sur site en présence des futurs gestionnaires, transmission des tests de réception, complétés le cas échéant à la demande du gestionnaire, en vue de l'établissement du certificat de conformité technique (réseaux et équipements enterrés notamment), et en vue de préparer la remise d'ouvrages et la prise en exploitation partielle. (Des visites préalables et préparatoires pourront être organisées au besoin en amont de la réception, afin de garantir le bon déroulement des opérations de réception)</p>	<p>Aménageur +Entreprises + Maître d'Oeuvre + chargé d'opération concerné Direction des Opérations d'Aménagement (DOA) + gestionnaires</p>	
<p>PV sans réserve ou PV avec réserves levées</p>	<p>Aménageur +chargé d'opération concerné Direction des Opérations d'Aménagement (DOA) + gestionnaires</p>	<p>PV de réception des ouvrages cossigné</p>

I.2. Remise et Prise en exploitation partielles des ouvrages et équipements

<p>Établissement d'un PV de remise et prise en exploitation partielles, listant les missions et obligations de chaque partie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voiries et réseaux de surface liés à la voirie - Réseaux enterrés avec ou sans voirie - Colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers et assimilés, avec ou sans voirie <p>A l'exception de l'eau et de l'assainissement</p>	<p>Aménageur + chargé d'opération concerné Direction des Opérations d'Aménagement (DOA) + gestionnaires</p>	
<p>Transmission à CUTM (DGDUD / Direction des Opérations d'Aménagement, guichet unique qui diffuse ensuite aux services exploitants)</p>	<p>Aménageur + chargé d'opération concerné Direction des Opérations d'Aménagement (DOA)</p>	
<p>Signature du PV de remise et de prise en exploitation partielles des ouvrages et/ou d'équipements Prise en exploitation des réseaux et des équipements enterrés de collecte des déchets par les gestionnaires et leurs concessionnaires</p>	<p>Aménageur + services gestionnaires concernés</p>	<p>PV de remise et de prise en exploitation partielles</p>

I.3. Ouverture à la circulation publique et générale de la voie

<p>Arrêté de circulation publique et générale pris par le Maire</p>	<p>Mairie avec gestionnaire CUTM (Pôle)</p>	<p>Arrêté</p>
<p>Transmission d'une copie de cet arrêté à la CUTM et à l'aménageur</p>	<p>Mairie + Pôle</p>	
<p>Prise en charge de l'entretien courant de l'ouvrage et/ou de l'équipement de voirie par CUTM (Pôle concerné) jusqu'à la remise globale de l'ouvrage. Il s'agit de l'ensemble des tâches d'exploitation et d'entretien excepté celles directement liées à la poursuite de l'opération d'aménagement.</p>	<p>Différents futurs gestionnaires+ aménageur</p>	
<p>Prise en charge par la Direction du Cycle de l'Eau des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable mis en service, liés ou non à la voirie, sous réserve de leur condition d'accès. La prise en exploitation ne peut être effectuée que par tranche fonctionnelles (d'un branchement jusqu'à un exutoire public) et uniquement sur des ouvrages destinés à être intégrés dans le domaine public (pas d'équipement provisoire).</p>	<p>CUTM (Direction du Cycle de l'eau)</p>	
<p>Prise en charge par la Direction des Déchets et Moyens Techniques de l'exploitation des colonnes enterrées mises en service et / ou des collectes des conteneurs roulants, sous réserve de leurs conditions d'accès.</p>	<p>CUTM (Direction Déchets et Moyens Techniques)</p>	
<p>En cas de poursuite de l'opération d'aménagement, en principe, c'est la responsabilité du constructeur/ promoteur / pétitionnaire qui est engagée en cas de dégradation, sauf si la responsabilité de l'aménageur peut être démontrée.</p> <p><i>(L'aménageur effectue un état des lieux contradictoire avec les constructeurs préalablement au démarrage des travaux et intègre dans les cahiers de charges de cession de terrains une clause relative à la responsabilité du constructeur en cas de dégradation causée par leurs travaux)</i></p>	<p>Aménageur</p>	

OPTION II : Cas de remise globale

Tranche de ZAC achevée, nouveaux habitants

II.1. Préparation à la remise et prise en exploitation globales

= Option pouvant être directe pour les ouvrages et équipements n'ayant pas fait l'objet de remise partielle

Déroulement de la phase OPRO (Opérations Préalables à la Réception des Ouvrages) Selon les modalités définies au traité de concession.	Aménageur+ entreprises et Moe	
Réception des ouvrages en présence du concédant et des gestionnaires Visites sur site en présence des futurs gestionnaires, transmission des tests de réception, complétés le cas échéant à la demande du gestionnaire, en vue de l'établissement du certificat de conformité technique (réseaux et équipements enterrés notamment), et en vue de préparer la remise d'ouvrages et la prise en exploitation globales. (Des visites préalables et préparatoires pourront être organisées au besoin en amont de la réception, afin de garantir le bon déroulement des opérations de réception)	Aménageur + Entreprises + Maître d'Oeuvre + chargé d'opération concerné Direction des Opérations d'Aménagement (DOA) + gestionnaires	
PV sans réserve ou PV avec réserves levées	Aménageur + chargé d'opération concerné Direction des Opérations d'Aménagement (DOA) + gestionnaires	PV de réception des ouvrages cossigné

II.2. Remise et prise en exploitation globales (ou complètes)

Établissement d'un PV de remise et prise en exploitation listant les missions et obligations de chaque partie <ul style="list-style-type: none">- Voiries et réseaux de surface liés à la voirie- Réseaux enterrés avec ou sans voirie- Colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers et assimilés, avec ou sans voirie	Aménageur + chargé d'opération concerné Direction des Opérations d'Aménagement (DOA) + gestionnaires	PV de remise et de prise en exploitation globales
---	--	--

II.3. Ouverture à la circulation publique et générale de la voie (pour mémoire : cas de voie n'ayant pas déjà été ouverte à la circulation)
Cf modalités définies au I.3.

TRANSFERT DE PROPRIETE
(à l'avancement des remises)

Transfert de propriété mené par l'aménageur au profit de CUTM (et des communes pour les EV) + classement dans le domaine public routier

NB : Travail préparé dès le début de l'opération et accompli à l'avancement de l'opération

Actes préparatoires au transfert de propriété accomplis avant les OPRO	Aménageur+ CUTM	
Actes autorisant le transfert de propriété (arrêté du président ou délibération du conseil communautaire)	CUTM	
Signature de l'acte de cession et publication de l'acte	Aménageur + CUTM	
Pour mémoire : HORS CHARTE car ne concerne pas l'aménageur : Transmission des éléments du transfert de propriété par la Direction du Foncier et classement des ouvrages et/ou équipements dans le domaine public de par leur affectation au service public concerné	CUTM	

**PROCES VERBAL DE REMISE D'OUVRAGES A LA
CUGT CYCLE DE L'EAU**

DOMAINE EAU POTABLE

COMMUNE :

EAU POTABLE

POLE

Désignation de l'opération	
MAITRE DE L'OUVRAGE	
Nom (+tél) :	
MAITRE D'ŒUVRE	
Nom (+tél) :	
ENTREPRISE	
Nom (+tél) :	
Plan récolement, PV pression, PV potabilité remis le :	
Date de réalisation des Travaux	

DESCRIPTION DES OUVRAGES REALISES

CANALISATIONS			OUVRAGES ANNEXES		OUVRAGES ANNEXES	
SECTION	NATURE	LINEAIRE	Type	Qté	Type	Qté
Total :		0			Total : 0	

DESCRIPTION DES OUVRAGES ABANDONNES

Linéaire	ouvrage(s) annexe(s)	Autres (préciser)
Pour le linéaire de canalisation, préciser le diamètre ou le type d'ouvrage :		

Bilan : remise d'ouvrage

Linéaire canalisation	ouvrage(s) annexe(s)	Autres (préciser)
0	0	0

Le,

Le Cycle de l'Eau

Le maître d'ouvrage des travaux

ANNEXE 12 : AOT DU 1ER SEPTEMBRE 2015

**AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC DE LA DÉFENSE NON CONSTITUTIVE DE
DROITS RÉELS**

L'ÉTAT (ministère de la défense) représenté par le général de brigade Eric BELLOT des MINIERES, commandant la base de défense de Toulouse –Castres dont les bureaux sont situés au quartier Général Niel, 2 rue Pérignon, B.P.45017, 31032 Toulouse cedex 05 ;

VU - la demande de la Mairie de TOULOUSE en date du 05 septembre 2013, représentée par Monsieur Henri MATEOS, demeurant 1 rue Delpech, 31000 TOULOUSE, dénommée le permissionnaire ;

VU - les articles L.2121-1 à L.2122-4, L.2125-1 à L.2125-6, R.2122-1 à R.2122-4, R.2122-6 à R.2122-8, R.2125-1 à R.2125-6 du code général de la propriété des personnes publiques ;

VU – le code de la défense ;

VU - l'arrêté du 27 décembre 2012 modifié portant délégation des pouvoirs du ministre de la défense en matière domaniale ;

VU- la décision de la direction régionale des finances publiques de Midi-Pyrénées et du département de la Haute-Garonne, en date du 20 août 2015, transmise par message électronique ;

DÉCIDE

ARTICLE 1 – OBJET – CONDITIONS GÉNÉRALES

L'État Défense autorise le permissionnaire à utiliser une partie du bien suivant :

31- TOULOUSE - DGA/TA SITE DE GUILLAUMET

- immatriculé au G2D sous le n° 310 555 044 U ;
- inscrit à l'inventaire CHORUS sous le n°160609 ;

- bâtiment « P » (275m²) : 1 hall, des vestiaires, une salle de sport (dojo), un local technique, une cafétéria et une piscine désaffectée ;
- bâtiment « Pa2 » (658m²) : des vestiaires, des bureaux, une salle de gymnastique, des chambres et un foyer avec réfectoire cuisine ;
- bâtiment « Pa5 » (40m²) : abri ;
- bâtiments de sports « Qe2 » (720m²) et « Qe3 » (720m²) ;
- une piste d'athlétisme (400m) ;
- un terrain de football ;
- 5 cours de tennis extérieurs ;
- 1 parking visiteurs ;

pour ses activités sportives.

Avant toute occupation des locaux sportifs, les travaux définis par le procès-verbal du 23 juin 2014 devront être réalisés.

L'attention du permissionnaire est appelée sur le fait que le site est en cours de cession.

ARTICLE 2 - DURÉE – DATE D'EFFET

La présente autorisation est consentie, à titre précaire et révocable, à compter de la date de signature de l'acte pour une période de trois (3) ans, sauf retrait ou résiliation de l'une des parties adressée à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception respectant un préavis de trois (3) mois au moins avant chaque échéance.

La durée de la présente autorisation ne saurait dépasser trois (3) ans à de la date de la signature de l'acte et l'occupation cessera de plein droit à l'expiration de cette période si l'autorisation n'est pas renouvelée.

L'autorisation sera périmée au bout d'un an à partir de la date de son établissement s'il n'en a pas été fait usage avant l'expiration de ce délai. **La demande de renouvellement de l'autorisation doit être présentée par le permissionnaire six (6) mois avant l'expiration de la période d'autorisation en cours.**

ARTICLE 3 – CARACTÈRE DE L'OCCUPATION

Avant l'occupation des locaux et suite au procès-verbal de la réunion de la Commission Communale de Sécurité du lundi 23 juin 2014 les Travaux à réaliser par le permissionnaire sont :

- **Salle de judo, vestiaires piscine et vestiaires football et rugby :**
 - P-3 Limiter l'effectif public présent simultanément dans la salle de judo et les vestiaires à 19 personnes maximum ou créer une issue de secours supplémentaire (article PE11 §3 et PA 2)
 - P-4 Régulariser par l'intermédiaire d'une Demande d'Autorisation de Travaux la mise en place des vestiaires (bâtiments non isolés) (article L.111.8 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- **Tennis et badminton couverts :**
 - P-5 Limiter l'ensemble des deux cours de tennis à 19 personnes ou créer une issue de secours supplémentaire (articles PE11 § 3 et PA2)
 - P-6 Fermer les armoires électriques, réparer les BAES et supprimer la bâche de protection située en travers du dégagement (articles PE13 et AM11)
 - P-7 Réaliser une campagne de récupération des volants dans les luminaires (article R.123.48 du code de la Construction et de l'Habitation)
 - P-8 Mettre à jour les affiches sur les consignes générales de sécurité (article R.123.48 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le permissionnaire devra également régulariser administrativement les algecos mis en place sans titre.

Durant les travaux, le permissionnaire s'assurera de la continuité de la sécurité du site et en sera responsable durant toute la durée.

A l'issue des travaux le permissionnaire transmettra à l'Etat-défense un procès-verbal des travaux effectués.

Toute intervention pouvant affecter le sous-sol du terrain est soumise à autorisation préalable du centre DGA/TA Techniques Aéronautiques en raison des canalisations et des différents réseaux enterrés qui courent sur le site.

La prise en charge administrative et financière des fournitures d'énergie est à la charge du permissionnaire.

La présente autorisation revêt un caractère strictement personnel.

Le permissionnaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens mis à sa disposition.

Toute sous-location de ces biens et toute cession de la présente autorisation sont interdites.

En cas de cession irrégulière de la part du permissionnaire, celui-ci continuera à être responsable vis-à-vis de l'État, de toutes ses obligations.

En raison de son caractère de simple tolérance et de sa précarité, la présente autorisation ne confère au permissionnaire aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou agricole.

La présente autorisation n'est pas soumise aux dispositions des articles L-145-1 et suivants du code de commerce et ne pourra donner lieu à la propriété commerciale par le permissionnaire.

ARTICLE 4 – DATE DE LA MISE À DISPOSITION DES LIEUX

Le bien concerné est mis à la disposition du permissionnaire à compter de la date fixée à l'article 2 ci-dessus.

ARTICLE 5 – ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux sera dressé contradictoirement par les parties lors de la mise à disposition du bien précité (état des lieux d'entrée) et lors de sa restitution (état des lieux de sortie).

Une copie de ces documents sera transmise sous présent timbre pour être jointe au dossier y afférent.

ARTICLE 6 – ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES

6-1 Planification des accès

Le permissionnaire est responsable de l'accès aux installations et en use à sa convenance. Il assure sous sa responsabilité le gardiennage des installations et terrains mis à sa disposition dans le cadre de la présente autorisation.

6-2 Conditions d'utilisation du complexe sportif

a) Généralités

Le permissionnaire devra utiliser les installations sportives, énumérées à l'article 1, conformément à leur destination. Il aura en charge de veiller au respect des règles d'utilisation des locaux par les utilisateurs (discipline).

Si le permissionnaire apporte du matériel, il devra s'assurer que ce matériel répond bien aux normes en vigueur. Le permissionnaire devra signaler au centre DGA Techniques Aéronautiques toute dégradation, de son fait ou non, et tout risque constaté dans les locaux ; les mises en l'état sont à la charge du permissionnaire

Le permissionnaire est responsable de la sécurité des installations sportives en tant qu'établissement recevant du public (ERP) ; il devra obtenir des autorités compétentes les autorisations administratives nécessaires à leur fonctionnement et à leur ouverture au public. Le permissionnaire devra mettre en place, sous sa responsabilité, les consignes relatives à la sécurité de ces installations.

b) Exécution des travaux

Les entreprises mandatées par le permissionnaire pour intervenir sur le site le feront sous la responsabilité du permissionnaire qui devra s'assurer que les conditions d'hygiène et de sécurité sont respectées.

Le permissionnaire s'engage à :

- n'entreprendre aucuns travaux de construction sans autorisation préalable du centre DGA Techniques Aéronautiques,
- ne pas creuser sans autorisation préalable du centre DGA Techniques Aéronautiques,

c) Réparation des dommages

Le permissionnaire s'engage à prendre directement en charge la réparation des dommages matériels, corporels et immatériels causés aux tiers par le personnel ou les matériels ou biens appartenant au ministère de la défense au cours ou par le fait de l'utilisation et à faire en sorte que la responsabilité du centre DGA Techniques Aéronautiques ne puisse être recherchée.

d) Entretien locatif et propriétaire

Le permissionnaire assurera l'entretien dit locatif et propriétaire des bâtiments, réseaux et installations mis à sa disposition pendant toute la durée de l'occupation.

ARTICLE 7 - REDEVANCE

La présente autorisation est consentie à titre gratuit, conformément aux dispositions de l'article L2125-1 du CGP3, par la Direction Régionale des Finances Publiques de Midi-Pyrénées et du département de la Haute-Garonne et confirmée par message électronique du 20 août 2015.

ARTICLE 8 - RESPONSABILITÉ DU PERMISSIONNAIRE

Le permissionnaire fera son affaire personnelle de tous risques et litiges de quelque nature qu'ils soient, provenant de l'utilisation qu'il fait du domaine mis à sa disposition. Il sera seul responsable tant envers l'Etat qu'à l'égard des tiers, de tout accident, dégât ou dommage.

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS D'ASSURANCES

Le permissionnaire devra souscrire les polices d'assurances correspondant aux obligations et responsabilités qui lui incombent.

Ces contrats devront notamment garantir sa responsabilité civile, les risques d'incendie, de voisinage, les dégâts des eaux, d'explosion, la foudre, le vandalisme et autres dommages pouvant survenir au domaine mis à sa disposition.

Les polices souscrites devront garantir l'État contre le recours des tiers pour quelque motif que ce soit tiré de cette utilisation.

Les compagnies d'assurances auront communication des termes de la présente autorisation afin de rédiger en conséquence leurs garanties. Mention de cette communication sera faite dans chaque contrat d'assurance.

Le permissionnaire prendra toutes les dispositions pour résilier en temps utile les polices souscrites de sorte que la responsabilité de l'État ne soit recherchée pour la continuation de ces contrats après expiration de l'autorisation.

Le permissionnaire communiquera à l'État-défense (unité de soutien de l'infrastructure de la défense de Toulouse) les copies des contrats d'assurances et leurs avenants dans le mois de leur signature.

L'État-défense pourra en outre, à toute époque, exiger du permissionnaire la justification du paiement régulier des primes d'assurance. Cette communication n'engagera en rien la responsabilité de l'État pour le cas où, à l'occasion du sinistre, l'étendue des garanties ou le montant des assurances s'avérerait insuffisant.

Le permissionnaire devra entreprendre les réparations d'installations qui auraient été endommagées du fait de ses activités. Ces réparations devront être engagées dans un délai de six (6) mois après la date de fin d'occupation des lieux. A défaut l'État-défense procédera aux réparations aux frais du permissionnaire.

ARTICLE 10 – RETRAIT - RÉSILIATION

1°/ Résiliation à l'initiative de l'État-défense

L'État-défense se réserve le droit de résilier pour un motif d'intérêt général, (notamment en cas de vente de l'immeuble domanial), l'autorisation du présent acte sans que le permissionnaire puisse prétendre à indemnisation.

La résiliation sera prononcée par décision de l'État-défense. Notification en sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception au permissionnaire. Celui-ci prendra ses dispositions pour libérer les lieux dans le délai imparti par l'État-défense, en cas d'aliénation de l'immeuble, ce délai ne pourra être inférieur à six mois.

2°/ Retrait à l'initiative de l'État-défense

L'État-défense pourra retirer l'autorisation du présent acte, en cas de non-respect par le permissionnaire de ses obligations, quinze jours après mise en demeure restée infructueuse.

Dans cette situation, le permissionnaire ne peut prétendre à aucune indemnité, quelle qu'elle soit notamment pour investissement ou frais engagés par lui dans l'intérêt du domaine mis à sa disposition.

3°/ Résiliation à l'initiative du permissionnaire

L'occupation pourra être résiliée par le permissionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Suite à une résiliation de sa propre initiative, le permissionnaire ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Dans tous les cas de retrait ou résiliation par l'État ou de résiliation à l'initiative du permissionnaire, les redevances domaniales payées d'avance resteront acquises à l'État sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

ARTICLE 11 – SORT DES BIENS À LA CESSATION DE L'AUTORISATION

A l'expiration de la présente autorisation pour quelque cause que ce soit, le permissionnaire reprendra les équipements qu'il aura installés et remettra les biens mis à sa disposition en leur état primitif.

ARTICLE 12 – NULLITÉ

Si l'une ou plusieurs stipulations de la présente autorisation sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur fin et leur portée.

ARTICLE 13 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le tribunal administratif compétent pour toutes les actions dont la présente autorisation est l'objet, la cause, ou l'occasion, est celui dans le ressort duquel est situé l'immeuble.

ARTICLE 14 – CONFIDENTIALITÉ ET SECRET PROFESSIONNEL

Les parties sont tenues au secret professionnel. Ainsi, elles s'engagent à assurer la confidentialité des informations auxquelles elles auront accès au cours de l'exécution de la présente autorisation, et notamment, à ne pas divulguer l'ensemble des informations techniques.

ARTICLE 15 – DROITS RÉELS

Le présent titre d'occupation ne confère pas à son titulaire de droits réels prévus par les articles L.2122-6 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 16 – IMPÔTS, TAXES, DÉCLARATIONS

Le permissionnaire devra supporter seul la charge de tous les impôts et, notamment, les taxes foncières auquel est actuellement ou pourrait être assujettis les terrains, aménagements et installations, qu'elles qu'en soient l'importance et la nature, qui seraient utilisés en vertu de la présente autorisation.

ARTICLE 17 – INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT (ICPE) et INSTALLATIONS OUVRAGES TRAVAUX ET ACTIVITÉS LIÉS A LA LOI SUR L’EAU

ICPE : (SANS OBJET)

IOTA : la rubrique concernée est la rubrique 2.1.5.0 « Rejet d’eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d’infiltration », incluse dans le recensement des IOTA du site de Toulouse Guillaumet, conformément à l’arrêté d’autorisation de déversement du 25 août 2006 contractée par le centre DGA Technique Aéronautiques avec la société VEOLIA et la GUGT.

Le permissionnaire n’assume, de ce fait, aucune des responsabilités qui incombent à l’exploitant des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) liés à la loi sur l’eau (pluvial) ; il est toutefois tenu de ne réaliser aucun rejet et/ou déversement susceptibles de polluer les sols, sous-sols et réseaux (EU et EP). En cas de pollution avérée de son fait, l’Etat-défense se retournera contre lui.

ARTICLE 18 – DÉTERMINATION DU CLASSEMENT DE L’ERP (ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC) ET TRAVAUX DE MISE EN SÉCURITÉ ÉVENTUELS À RÉALISER

En cours

ARTICLE 19 – ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L’ACTIVITÉ SUR LE SITE CLASSE NATURA 2000

SANS OBJET

ARTICLE 20 – POLLUTION PYROTECHNIQUE

Attestation de non pollution pyrotechnique n° 503661/SID/ESID-BDX/Div GP/BAD/CEH du 19/06/2014 (annexe 4)

ARTICLE 21 – ÉVÈNEMENTS GRAVES

Tout évènement grave ayant entraîné une dégradation du site, un accident de personne ou un décès, doit être signalé au centre DGA Techniques Aéronautiques

ETABLISSEMENT	N° TELEPHONE
DGA/TA	05.62.57.50.83 OU 18 depuis un poste fixe ASEAT

ARTICLE 21 – ANNEXES

Annexe 1: plan de situation ;

Annexe 2 : plan de masse de l'immeuble ;

Annexe 3 : procès-verbal de la réunion de la commission communale de sécurité du lundi 23 juin 2014 ;

Annexe 4 : Attestation de non pollution pyrotechnique n° 503661/SID/ESID-BDX/Div GP/BAD/CEH du 19/06/2014.

ARTICLE 22 - AMPLIATIONS

Trois ampliements de la présente décision seront dressés par l'unité de soutien de l'infrastructure de la défense de Toulouse chargée d'en assurer l'exécution et qui notifiera une de ces expéditions :

- à la Mairie de Toulouse, place du capitole, 31040 Toulouse cedex 6 ;
- à la DGA/TA de BALMA ;
- à la direction régionale des finances publiques de Midi-Pyrénées et du département de la Haute-Garonne.

Fait à Toulouse

, le 4/9

2015

Le général de brigade Eric BELLOT des MINIERES
commandant la base de défense de Toulouse-Castres



ANNEXE 13 : MODALITES D'IMPUTATIONS DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE

Toulouse Métropole /// Opération Guillaumet ///

MODALITES D'IMPUTATIONS DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE

Decembre 2017

	REMUNERATION	REMUNERATION	ASSIETTE DE CALCUL (en € HT)	MONTANT MAXIMUM	MODALITES D'IMPUTATION (ECHANCIER)
	VARIABLE	FORFAITAIRE		(en €)	
Rémunération sur la réalisation des études					
Etudes pré-opérationnelles		X	Forfaitaire	50 000,00 €	50 000 € pour la durée des études
Rémunération sur les acquisitions					
Acquisitions des terrains de l'Etat (CEAT)					
Autres acquisitions (propriétaires privés)					
Rémunération sur les travaux					
Travaux préparatoires	X		6 213 000 € HT	150 000,00 €	2,4 % des travaux de désamiantage, démolition et dépollution
Travaux d'aménagement	X		10 442 875 € HT	600 000,00 €	5,7 % des travaux d'aménagements VRD
Honoraires ingénieur					
Autres frais liés					
Rémunération sur la conduite d'opération					
Missions de pilotage de l'opération		X	Forfaitaire	500 000,00 €	100 000 € / an
Participation aux instances de pilotage		X			inclus dans les missions de pilotage de l'opération
Gestion administrative et financière		X			inclus dans les missions de pilotage de l'opération
Rémunération sur la commercialisation					
Cession auprès des opérateurs du groupement					Aucune rémunération
Cessions auprès d'opérateurs hors groupement	X		5 811 195 € HT	170 000,00 €	2,9 % des recettes de charges foncières des logements vendus aux bailleurs sociaux et au promoteur extérieur au groupement (50 logements libres et 10 logements en accession à prix maîtrisés) soit 3 900 m ² SDP de logements en accession
Cession à une collectivité publique					
Rémunération sur subventions					
Subventions					
Rémunération de clôture de l'opération					
Clôture de l'opération		X	Forfaitaire	30 000,00 €	30 000 € à la clôture de l'opération d'aménagement
MONTANT MAXIMUM TOTAL				1 500 000,00 €	

