

Délibération n°DEL-17-0525

**Toulouse Euro SudOuest - Opération d'Aménagement : approbation  
du traité de concession d'aménagement et désignation de la SPLA  
Europolia en qualité de concessionnaire**

L'an deux mille dix-sept le mardi trois octobre à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

**Participants**

Afférents au Conseil :	134
Présents :	100
Procurations :	31
Date de convocation :	27 septembre 2017

**Présents**

Aucamville	Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	Mme Lysiane MAUREL, M. Francis SANCHEZ
Balma	M. Laurent MERIC
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, M. Bernard KELLER, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Patrick JIMENA, M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Elisabeth MAALEM, Mme Josiane MOURGUE, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET
Cornebarrieu	M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Flourens	Mme Claudette FAGET
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac	M. Michel SIMON
Launaguet	M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, M. Marc PERE, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Pibrac	M. Bruno COSTES
Pin-Balma	M. Jacques DIFFIS
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO, Mme Dominique FAURE
Seilh	M. Guy LOZANO
Toulouse	M. Christophe ALVES, M. Olivier ARSAC, M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE, M. Franck BIASOTTO, M. Jean-Jacques BOLZAN, Mme Charlotte BOUDARD PIERRON, M. Maxime BOYER, M. Frédéric BRASILES, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. Pierre COHEN, Mme Hélène COSTES-DANDURAND, Mme Martine CROQUETTE,

	M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Marie DEQUE, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJIJE, Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, Mme Marthe MARTI, M. Antoine MAURICE, Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, 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, 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	Dominique COQUART
M. Gérard ANDRE	Patrice RODRIGUES
Mme Sophie LAMANT	Henri DE LAGOUTINE
M. Vincent TERRAIL-NOVES	Damien LABORDE
M. Maurice GRENIER	Robert MEDINA
M. Bernard LOUMAGNE	Ida RUSSO
M. Philippe PLANTADE	Romuald PAGNUCCO
M. Michel ALVINERIE	Guy LAURENT
Mme Dominique BOISSON	Raymond-Roger STRAMARE
M. Philippe GUERIN	Monique COMBES
M. Patrick DELPECH	Robert GRIMAUD
Mme Aline FOLTRAN	Michel ROUGE
M. Jacques SEBI	Lysiane MAUREL
Mme Anne BORRIELLO	Djillali LAHIANI
M. Bernard SOLERA	Béatrice URSULE
Mme Marie-Dominique VEZIAN	Michel FRANCES
Mme Laurence ARRIBAGE	Laurence KATZENMAYER
Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES	Evelyne NGBANDA OTTO
Mme Catherine BLANC	Francis GRASS
Mme Michèle BLEUSE	Antoine MAURICE
M. Joël CARREIRAS	Claude TOUCHEFEU
M. François CHOLLET	Sacha BRIAND
M. Romain CUJIVES	François BRIANCON
Mme Vincentella DE COMARMOND	Pierre COHEN
Mme Marie-Jeanne FOUQUE	Pierre TRAUTMANN
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Marthe MARTI
M. Laurent LESGOURGUES	Julie ESCUDIER
Mme Brigitte MICOULEAU	Aviv ZONABEND
Mme Dorothée NAON	Charlotte BOUDARD PIERRON
Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD	Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER
M. Patrick BEISSEL	Nadine MAURIN
M. Claude RAYNAL	Karine TRAVAL-MICHELET

### Conseillers excusés

Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Toulouse	Mme Cécile RAMOS

## Délibération n° DEL-17-0525

# Toulouse Euro SudOuest - Opération d'Aménagement : approbation du traité de concession d'aménagement et désignation de la SPLA Europolia en qualité de concessionnaire

## Exposé

Initié dès 2007, entre Toulouse Métropole, la SNCF, la Région Occitanie, le Conseil départemental de la Haute-Garonne et Tisseo-SMTC, le projet Toulouse EuroSudOuest a pour ambition de placer Toulouse au rang des métropoles européennes en termes de qualité de transports publics et de renforcement des fonctions métropolitaines dans son centre-ville, autour de la gare.

Ce projet territorial de grande envergure prévoit notamment de :

- Créer un véritable Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) pour faciliter les échanges entre les différents modes de transports (TAGV, TER, bus, métro, automobile, vélo), dont la 3<sup>ème</sup> ligne de métro ;
- Proposer une nouvelle offre de bureaux en centre-ville, au cœur du système de transports ;
- Développer une offre de logements qui répond aux besoins de tous ;
- Créer une nouvelle offre commerciale dans et autour du Pôle d'Echanges Multimodal de Toulouse Matabiau, mais aussi dans les quartiers environnants.

La démarche partenariale, concrétisée en 2009 par la signature d'une convention d'études, a ainsi permis de passer des études programmatiques aux études d'avant-projet des premières opérations. Ce programme de travail a conduit notamment à adopter, lors du Comité de pilotage de Toulouse EuroSudOuest du 8 juillet 2016 :

- Le plan guide urbain, portant sur un périmètre de 135 hectares ;
- Le protocole d'accord du contrat de Projet d'Intérêt Majeur (PIM) de Toulouse EuroSudOuest, conformément aux dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, portant sur le même périmètre ;
- Le contenu de la première étape d'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal de Toulouse Matabiau (2016-2020).

### Le Projet d'Intérêt Majeur

Compte tenu de l'ampleur du projet à l'échelle de la métropole, Toulouse EuroSudOuest fait actuellement l'objet d'une démarche en vue de la création d'un Projet d'Intérêt Majeur.

Destiné principalement à la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement structurantes pour le territoire, le Projet d'Intérêt Majeur engagera le partenariat du projet Toulouse EuroSudOuest dans sa phase opérationnelle.

Notre Assemblée a ainsi, lors de sa séance du 6 octobre 2016, adopté le protocole d'accord du Projet d'Intérêt Majeur (PIM) de Toulouse EuroSudOuest, l'objectif étant d'aboutir à une signature de ce contrat, fin 2018, à l'issue d'une enquête publique.

### La consultation du public

Après une phase d'études approfondies et d'échanges continus avec les acteurs locaux, les professionnels et les riverains, Toulouse Métropole a décidé par délibération de son Conseil communautaire en date du 18 février 2016, d'organiser une concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme sur le projet urbain de Toulouse EuroSudOuest. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération en date du 30 juin 2016.

### Le plan guide urbain

Le projet urbain de Toulouse EuroSudOuest a été traduit dans un plan guide, document de référence qui présente et définit les fondamentaux et les premières opérations d'aménagement.

ment. Fruit des études réalisées depuis 2010, il pose les grandes orientations qui seront ensuite reprises et déclinées en phase de réalisation.

Le plan guide urbain, approuvé en juillet 2016, après un travail de mise au point, fixe les grandes lignes et les principaux éléments de cette opération. Il identifie un périmètre de 135 ha, comportant plusieurs secteurs de projet, et fixe les grands principes directeurs du projet urbain, notamment pour ce qui concerne l'articulation entre le Pôle d'Echanges Multimodal et le projet urbain proprement dit.

#### **Le périmètre de l'opération d'aménagement**

L'opération d'aménagement couvre un périmètre de 135 hectares, correspondant au périmètre du plan guide urbain et du Projet d'Intérêt Majeur.

#### **Le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement**

La programmation, précisée avec le plan guide urbain, permet, à ce jour, de définir un programme global de constructions correspondant à 474 552 m<sup>2</sup> de surface de plancher, se répartissant comme suit :

- Bureaux : 226 547 m<sup>2</sup> ;
- Logements : 202 059 m<sup>2</sup> ;
- Commerces, services, hôtellerie, restauration : 45 946 m<sup>2</sup>.

La programmation relative aux logements sera conforme aux orientations du Plan Local de l'Habitat (PLH). De même, celle relative au tertiaire s'inscrira dans les objectifs du Schéma d'Organisation des Territoires de l'Economie (SOTE).

#### **Le programme des équipements publics**

Ce programme comprend, au titre des équipements d'infrastructure, l'aménagement d'un certain nombre d'espaces publics créés ou requalifiés au sein du périmètre de la zone et directement liées au projet urbain, en particulier sur les secteurs Périole et Raynal-Raisin.

S'agissant des équipements publics de superstructure à réaliser dans le périmètre de la concession, le programme prévisionnel prévoit la réalisation d'un groupe scolaire (huit classes maternelles – dix classes élémentaires), d'un équipement dédié à la petite enfance (crèche), ainsi qu'un équipement sportif (gymnase).

Ces équipements de superstructure, dont la maîtrise d'ouvrage et le financement seront assurés par la ville de Toulouse, seront implantés sur le site de Raynal-Raisin.

#### **La concession d'aménagement**

Depuis son origine, le pilotage de ce projet est confié à Europolia, Société Publique Locale d'Aménagement créée à cet effet par Toulouse Métropole et la Région, en lien étroit avec les services de Toulouse Métropole et en concertation avec les partenaires du projet. Europolia s'est ainsi vue confier successivement par Toulouse Métropole :

- Une convention, conclue le 26 juin 2012 et ayant fait l'objet d'avenants successifs, dont le dernier en date du 27 septembre 2016, portant sur la réalisation de missions relatives au projet Toulouse EuroSudOuest : gestion, pilotage et mise en œuvre de la convention d'études partenariale, ainsi que la conduite d'études et de prestations de services diverses, concourant à la définition et la mise en œuvre du projet urbain;
- Un mandat de Maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de la première phase de travaux d'espaces publics du projet Toulouse EuroSudOuest, conclu le 30 septembre 2016.

Dans la continuité des missions précédentes, il est dorénavant proposé de confier, au-delà de la première phase de travaux d'espaces publics, la réalisation du projet urbain de Toulouse EuroSudOuest à Europolia, dans le cadre d'une concession d'aménagement, en application des articles L.300-1, L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, de l'article L.1532-1 ainsi que des articles L.1523-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Ce contrat est conclu pour une période de 15 ans. L'opération d'aménagement est exceptionnelle par sa dimension, son ampleur, la multiplicité des chantiers qu'elle engendre et des acteurs qu'elle implique. Ce contrat s'inscrit donc dans une logique de phasage.

En effet, le programme prévisionnel des travaux, annexé au traité de concession, est détaillé par année sur la période 2018-2026. Il sera précisé ultérieurement pour la période 2027-2032, afin de tenir compte de l'avancement du projet et des évolutions potentielles.

Le bilan financier de l'opération, annexé au projet de traité de concession, s'équilibre en dépenses et en recettes à la somme de 252 859 662 € HT. Il intègre une participation d'équilibre de Toulouse Métropole d'un montant de 93 930 447 € HT.

La concession d'aménagement est conclue sans publicité ni mise en concurrence préalable, Europolia faisant l'objet d'un contrôle, de la part de Toulouse Métropole, analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services ; ne lui sont en particulier pas applicables les dispositions des articles L.300-4, alinéa 2, R.300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## Décision

Le Conseil de la Métropole,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L300-4 à L300-5, L350-1 à L350-7,  
Vu la délibération n°DEL-16-0490 approuvant le bilan de la première étape de concertation préalable portant sur le plan guide urbain,  
Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique Foncière du 23 mai 2017,  
Vu le projet de Traité de concession d'aménagement ci-joint et ses annexes, précisant notamment le programme global des constructions et des équipements publics mis à la charge du concessionnaire, son échéancier de versement ainsi que le bilan prévisionnel de l'opération.  
Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,  
Décide :

### Article 1

De réaliser une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, caractérisée par l'ensemble des actions et travaux nécessaires à la mise en œuvre du plan guide urbain de Toulouse EuroSudOuest, approuvé par le Comité de pilotage du 8 juillet 2016, à l'issue du bilan de la concertation préalable, arrêté par délibération du Conseil de la Métropole, le 30 juin 2016.

### Article 2

De confier la réalisation de l'opération d'aménagement Toulouse EuroSudOuest à la Société Publique Locale d'Aménagement Europolia, dans le cadre d'une concession d'aménagement portant sur le périmètre de 135 hectares du Projet d'Intérêt Majeur de Toulouse EuroSudOuest.

### Article 3

D'approuver le traité de concession ci-joint et ses annexes, dont le bilan financier, équilibré en dépenses et en recettes, à hauteur de 252 859 662 € HT.

### Article 4

D'autoriser Monsieur le Président à signer ledit traité et toutes les pièces y afférent.

#### Résultat du vote :

Pour	122
Contre	0
Abstentions	4 (Mme BLEUSE, MM. JIMENA, MAURICE, GODEC.)
Non participation au vote	6 (Mmes MAUREL, LAIGNEAU, MM. KELLER, LAGLEIZE, LATTES, MOUDENC.)

Publiée par affichage le 11/10/2017

Reçue à la Préfecture le 11/10/2017

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

Jean-Luc MOUDENC