

Délibération n°DEL-23-0981

Adoption d'un contrat d'accord-cadre avec Europolia pour la réalisation de missions d'études de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains

L'an deux mille vingt-trois le jeudi seize novembre à neuf heures dix-neuf, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Bureau s'est réuni à Toulouse, 6 rue Leduc - Locaux Toulouse Métropole - salle Métropole (902B).

Participants

Afférents au Bureau :	68
Présents :	62
Procurations :	5
Date de convocation :	10 novembre 2023

Présents

Aigrefeuille	M. Christian ANDRE
Aucamville	M. Gérard ANDRE
Aussonne	M. Michel BEUILLE
Balma	M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Marc FERNANDEZ
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES
Brax	M. Thierry ZANATTA
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO
Colomiers	Mme Karine TRAVAIL-MICHELET
Cugnaux	M. Albert SANCHEZ
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Thierry DUHAMEL
Flourens	M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac-sur-Garonne	M. Patrick BERGOUGNOUX
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Alain ALENCON
L'Union	M. Marc PERE
Mondonville	Mme Véronique BARRAQUE ONNO
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Montrabé	M. Jacques SEBI
Pibrac	Mme Camille POUPONNEAU
Pin-Balma	M. Gil BEZERRA
Quint-Fonsegrives	M. Jean-Pierre GASC
Saint-Alban	M. Alain SUSIGAN
Saint-Jean	M. Bruno ESPIC
Saint-Orens	M. Serge JOP
Seilh	M. Didier CASTERA
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Jean-Jacques BOLZAN, Mme Maroua BOUZAIDA, M. Maxime BOYER, M. Sacha BRIAND, M. François CHOLLET, M. Gaëtan COGNARD, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT,

	M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, M. Francis GRASS, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Jean-Michel LATTES, M. Antoine MAURICE, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Nicolas MISIAK, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Gnadang OUSMANE, Mme Agnès PLAGNEUX BERTRAND, M. Jean-François PORTARRIEU, Mme Agathe ROBY, M. Bertrand SERP, Mme Nadia SOUSSI, M. Pierre TRAUTMANN
Tournefeuille	M. Dominique FOUCHIER
Villeneuve-Tolosane	M. Romain VAILLANT

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
M. Alain TOPPAN	Joseph CARLES
M. Djillali LAHIANI	Jean-Michel LATTES
Mme Annette LAIGNEAU	Jean-Jacques BOLZAN
M. Thierry SENTOUS	Christophe ALVES
Mme Nicole YARDENI	Pierre TRAUTMANN

Délibération n° DEL-23-0981

Adoption d'un contrat d'accord-cadre avec Europolia pour la réalisation de missions d'études de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains

Exposé

Toulouse Métropole est engagée dans un objectif de maîtrise de sa consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), conformément à la trajectoire de sobriété foncière fixée par la Loi Climat et Résilience, tout en préservant sa capacité d'accueil de nouveaux logements et un taux d'emploi élevé.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLUi-H, dont les orientations ont été débattues en Conseil de la Métropole le 6 avril 2023, s'appuie en ce sens sur un double objectif de production de 72 000 logements neufs et d'accueil de 51 000 nouveaux emplois sur la période 2025-2035.

Pour atteindre ces objectifs, la Métropole privilégie l'implantation de ces nouveaux logements et emplois en renouvellement urbain des espaces urbanisés du territoire, lesquels peuvent effectivement accueillir, selon l'étude de densification menée dans le cadre du PLUi- H, environ 75% de la production visée au cours des dix prochaines années.

Les services de Toulouse Métropole ont mené depuis mars 2023 des réunions techniques avec les différentes communes métropolitaines pour stabiliser le dessin des enveloppes urbaines qui seront établies par le futur PLUi-H et le potentiel de densification associé. Sur cette base, des intentions de projets ont été identifiées commune par commune sur différents secteurs à enjeux en matière de renouvellement urbain, en étroite collaboration entre Toulouse Métropole, les communes et l'AUAT.

En lien avec la formalisation des OAP du PLUi-H, ces intentions de projets en renouvellement urbain peuvent nécessiter la mise en œuvre d'études de faisabilité foncière, économique et juridique pour évaluer leur potentiel de mise en opérationnalité dans la période d'application du futur PLUi-H, afin d'adapter en conséquence les documents réglementaires, et notamment de flécher les constructibilités sur les secteurs présentant un réel potentiel de concrétisation sur la période 2025-2035.

La contractualisation de cette nouvelle mission de faisabilité économique et opérationnelle confiée à Europolia interviendra sous la forme d'un accord-cadre à marchés subséquents, prévoyant la réalisation de prestations que Toulouse Métropole pourra lui confier, sur tout ou partie de ses intentions de projets de renouvellement urbain, en fonction de ses besoins :

- Diagnostic de dureté et de mutabilité foncière.
- Analyse financière d'un scénario urbain et programmatique.
- Etude des montages opérationnels et élaboration d'une stratégie de faisabilité.

Cet accord-cadre, appelé à se dérouler sur une durée de quatre ans, sera conclu sans minimum et avec un maximum d'un montant de 300 000 euros Hors Taxes.

D'ores et déjà, Toulouse Métropole souhaite engager les études de faisabilité économique et opérationnelle de trois secteurs de projet sur lesquels elle entend missionner Europolia dans le cadre d'un premier marché subséquent à l'accord-cadre, moyennant un prix global et forfaitaire de 92 525 € HT :

- Brax, secteur cœur de ville ;

- Blagnac, secteur Bordebasse ;
- Toulouse, secteur Déodat de Séverac.

Au vu de ces éléments, et en vertu des dispositions des articles L2511-1 et suivants du code de la commande publique, il est donc proposé de confier à Europolia :

- Un contrat d'accord-cadre à marchés subséquents, pour la réalisation d'une mission d'études de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains, pour un montant maximum de 300 000 € HT.
- Un premier marché subséquent audit accord-cadre, en vue de la réalisation de missions de faisabilité pour les secteurs de Brax secteur cœur de ville, Blagnac secteur Bordebasse, Toulouse secteur Déodat de Séverac, pour un montant global et forfaitaire de 95 525 € HT.

Décision

Le Bureau,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole portant délégation d'attributions du Conseil au Bureau et au Président,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole n° DEL-22-0946 du 20 octobre 2022 actant la transformation de la Société Publique Locale d'Aménagement Europolia en Société Publique Locale et modifiant l'objet social d'Europolia,

Vu l'avis favorable de la Commission consultative du Bureau du jeudi 2 novembre 2023,

Vu le projet d'accord-cadre pour la réalisation de missions d'études de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains et son premier marché subséquent,

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

Décide :

Article 1

D'approuver les termes de l'accord-cadre à marchés subséquents, tel qu'annexé à la présente délibération, pour la réalisation de missions d'études de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains à intervenir avec Europolia, ledit accord-cadre, prévu pour se dérouler sur une durée de quatre ans, étant conclu sans minimum et avec un maximum de 300 000 € HT.

Article 2

D'approuver le premier marché subséquent, tel qu'annexé à la présente délibération, audit accord cadre, d'un montant global et forfaitaire de 95 525 € HT.

Article 3

D'autoriser Monsieur le Président à signer l'accord-cadre relatif à la réalisation de missions d'études de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains, le premier marché subséquent audit accord-cadre, ainsi que tous les actes afférents.

Article 4

Les crédits nécessaires sont inscrits à cet effet au chapitre 65 du budget de Toulouse Métropole de l'exercice 2023 et suivants.

Article 5

Il sera rendu compte de la présente délibération au Conseil de la Métropole.

Résultat du vote :

Pour	62
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	5 (Mme LAIGNEAU, MM. LATTES, MOUDENC, TOPPAN, RODRIGUES.)

Publié le : 22/11/2023

Reçu à la Préfecture le 22/11/2023

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

Jean-Luc MOUDENC

Accord-cadre pour la réalisation de missions d'études de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains

Cahier des Charges Techniques

Sommaire

1	OBJET DU MARCHE.....	3
2	DESCRIPTION DETAILLEE DES MISSIONS.....	3
	MISSION 1 – Diagnostic de mutabilité.....	3
	MISSION 2 – Analyse financière d'un scénario urbain et programmatique.....	3
	MISSION 3 - Etude de montages opérationnels et élaboration d'une stratégie de faisabilité.....	4

1 OBJET DU MARCHE

Le présent accord-cadre a pour objet la réalisation de missions d'études de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains, et notamment :

- Diagnostic et de mutabilité foncière ;
- Analyse financière d'un scénario urbain et programmatique ;
- Etude des montages opérationnels et élaboration d'une stratégie de faisabilité.

Ces missions sont détaillées dans les paragraphes qui suivent.

2 DESCRIPTION DETAILLEE DES MISSIONS

MISSION 1 – Diagnostic de mutabilité

Afin de consolider les intentions d'aménagement sur les secteurs de projets, Europolia pourra réaliser une analyse de dureté foncière des secteurs d'étude afin d'aboutir à un diagnostic de mutabilité à court, moyen et long terme.

Cette mission pourra être plus ou moins approfondie (à définir au sein de chaque marché subséquent avec la Métropole, en fonction des intentions d'aménagement de la Collectivité et des temporalités de réalisation visées) pour permettre une analyse des propriétés foncières sur le secteur, en s'appuyant par exemple :

- Sur l'étude du rythme et des prix de cession observés sur les 3 à 5 dernières années sur le périmètre et à proximité immédiate ;
- Sur l'identification à l'unité foncière, des propriétaires fonciers et des facteurs de complexité (*exemples : âge des propriétaires, destination, statut d'occupation, indivisions, copropriétés, etc.*) ;
- Sur l'analyse des facteurs pouvant impacter la valorisation ou la mutabilité du foncier (*exemples : date de la construction, état d'entretien / obsolescence, surface bâtie, caractère patrimonial, mitoyenneté, périmètre ABF, arbres remarquables, etc.*) ;
- Sur des entretiens ciblés avec certains propriétaires fonciers et/ou opérateurs immobiliers ayant engagé des négociations foncières.

MISSION 2 – Analyse financière d'un scénario urbain et programmatique

A partir d'un scénario urbain donné, Europolia pourra être mobilisé en mission 2 pour établir un chiffrage des travaux d'espaces publics à réaliser, selon diverses hypothèses le cas échéant (*exemples : largeur de voiries/espaces publics, réfection partielle ou totale des revêtements de chaussées, perméabilité/plantations, espaces de stationnement, etc.*).

En tant que de besoin, Europolia pourra par ailleurs potentiellement contribuer à une analyse critique du scénario urbain retenu au lancement de la mission 2.

Les études préalables potentiellement requises pour permettre l'aménagement urbain du secteur pourront également être indiquées (*exemples : étude EnR/réseaux de chaleur, étude faune/flore voire évaluation environnementale, diagnostics bâtementaires, etc.*).

Une analyse sur les conditions de mise en œuvre des outils de financement du projet pourra être menée, en valorisant la portée financière potentielle à l'échelle du secteur ou d'ilots (*exemples : TA / TA majorée, PUP ou PUP de zone, régime de participation des opérateurs aux équipements publics en ZAC, subventions mobilisables, etc.*).

A partir d'une étude des rythmes et prix de mutation observés et/ou extrapolés sur un périmètre élargi à une échelle pertinente, l'analyse pourra permettre d'évaluer les prix de cession potentiels aux acquéreurs finaux des programmes envisagés par le scénario urbain retenu.

Europolia pourra être mobilisée pour établir des cibles de prix par type de projet et de destination, selon la sensibilité et les objectifs poursuivis par la Collectivité (*exemples : construction ou réhabilitation, logement individuel ou (semi-)collectif, logement T1 ou familial, destiné à des propriétaires occupants ou bailleurs, activité artisanale ou productive, bureaux, etc.*).

La mission 2 pourra par ailleurs intégrer :

- Une évaluation de l'impact des attentes en matière de qualité / performances énergétiques et environnementales sur les prix de cession finaux ;
- Un calendrier prévisionnel de réalisation, notamment en cas de phasage rendu nécessaire par l'analyse de dureté foncière ou par le rythme de mutation et le niveau de commercialisation potentiel du site.

Sur ces bases, différentes simulations financières pourront être attendues pour alimenter les hypothèses de montage opérationnel qui seront développées en mission 3 (*exemples : bilans promoteurs à rebours pour évaluer un prix de foncier acceptable, plan pluriannuel d'investissement, bilans d'aménagement sur différents périmètres, identification des leviers favorables à l'optimisation des différents bilans financiers, etc.*).

MISSION 3 - Etude de montages opérationnels et élaboration d'une stratégie de faisabilité

Afin d'étudier les outils règlementaires et opérationnels mobilisables pour assurer la mise en œuvre du scénario urbain retenu, la mission 3 pourra notamment comprendre tout ou partie des volets présentés ci-dessous.

Identification et description des outils conservatoires mobilisables, tels que : *servitude d'attente de projet global d'aménagement (servitude PAPAG), adaptation des règles d'urbanisme pour permettre de temporiser ou phaser l'aménagement, etc.*

Identification des outils fonciers et de leur applicabilité sur tout ou partie du secteur de projet étudié, tels que : *Droit de Préemption Urbain (DPU), voire DPU renforcé, Convention de portage EPFL, Emplacement réservé (pour équipement public, infrastructure ou superstructure), etc.*

Description et comparaison multicritères de diverses hypothèses de montage opérationnel, telles que : *acquisition préalable de fonciers stratégiques par la collectivité/EPFL, urbanisme négocié au fil de l'eau, sur la base de l'OAP ou des outils conservatoires, association Foncière Urbaine de Projet (AFUP), appel à projets pour favoriser une opération immobilière en macro-lot, etc.*

A partir de ces éléments et/ou de l'analyse financière menée en mission 2, Europolia pourra formaliser la stratégie opérationnelle sur le secteur de projet.

En fonction des besoins de la Collectivité, pourront notamment être mis en évidence :

- Le canevas opérationnel du projet ;
- Les modalités juridiques, administratives et contractuelles de mise en œuvre ;
- Les adaptations requises du PLUiH ;
- Le choix et modalités des mesures conservatoires éventuelles ;
- Les modalités de financement
- Les objectifs de qualité/performances du projet montage opérationnel ;
- Des préconisations pour la gestion des franges du projet et la conduite de la concertation.

ACCORD-CADRE A MARCHES SUBSEQUENTS VALANT CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIERES

OBJET : Réalisation de missions d'étude de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains

Pouvoir Adjudicateur :
Toulouse Métropole
6 Rue René Leduc, BP 35821, 31505 Toulouse Cedex 5

Représentant :

.....

| Marché n°

Notifié le :

Organisme chargé des paiements : **Toulouse Métropole**

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
Article 1. Cocontractant.....	3
Article 2. Objet– Description.....	5
2.1 Objet.....	5
2.2 Forme et modalités d’attribution des marchés subséquents.....	5
Article 3. Pièces constitutives de l’accord-cadre.....	6
Article 4. Obligations des parties.....	7
4.1 Dispositions générales.....	7
4.2 Remise des livrables.....	7
Article 5. Durée du marché – Délais - Pénalités.....	7
5.1 Durée de l’accord-cadre.....	7
5.2 Modalités et délais d’exécution des prestations.....	7
Article 6. Prix.....	8
6.1 Variation des prix.....	8
6.2 Contenu des prix.....	8
Article 7. AVANCE – RETENUE DE LA GARANTIE.....	8
7.1 Avance.....	8
7.2 Retenue de garantie.....	9
Article 8. Sous-traitance.....	9
Article 9. Règlement.....	10
9.1 Délais de paiement.....	10
9.2 Intérêts moratoires.....	10
9.3 Demandes de paiement.....	11
9.4 Mode de règlement.....	11
Article 10. Modalités de règlement des comptes.....	12
Article 11. Rémunération du titulaire.....	12
Article 12. Forme des notifications et informations au titulaire.....	12
Article 13. Utilisation des résultats.....	13
Article 14. acceptation des livrables.....	13
Article 15. Mesures coercitives.....	13
Article 16. Liquidation.....	13
Article 17. Assurances.....	13
Article 18. Résiliation.....	14
Article 19. Clauses de réexamen.....	14
Article 20. Règlement des différends et des litiges.....	14
Article 21. Dérogations au CCAG.....	14
Article 22. Approbation de l’accord-cadre.....	15

Article 1. COCONTRACTANT

Je, contractant unique soussigné, engageant ainsi ma personne, désignée dans le marché sous le nom « le Titulaire ».

M. Raphael CATONNET

Agissant au nom et pour le compte de la société dénommée EUROPOLIA

Ayant son siège social 21 boulevard de la Marquette, Bâtiment A - BP 91003 31010 TOULOUSE CEDEX 6

Adresse électronique nécessaires aux notifications par échanges dématérialisées faites par le Maître de l’Ouvrage conformément à l’article 5 ci-dessous : europolia@europolia.fr

Forme de la société : Société Publique Locale (SPL)

Capital : 900 000 euros

Immatriculée à l’INSEE sous :

Le numéro SIRET : 528 861 685 00030

Identifié au Registre du Commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro : 528 861 685

Après avoir pris connaissance du cahier des charges et des éléments qui sont mentionnés ci-après,

M’engage, sans réserve, conformément aux conditions, clauses et prescriptions imposées par le Cahier des Clauses Administratives Particulières à exécuter les prestations aux conditions ci-après, qui constituent mon offre.

Affirme, sous peine de résiliation de plein droit du marché, que je suis Titulaire d'une police d'assurance garantissant l'ensemble des responsabilités que j'encours :

- Compagnie : MSIG
- N° de police : F210.23.2222

Confirme, sous peine de résiliation de plein droit du marché, que les sous-traitants proposés répondent aux conditions ci-dessus et qu'ils sont également Titulaires de polices d'assurances garantissant les responsabilités qu'ils encourent.

	1 ^{er} sous-traitant	2 ^{ème} sous-traitant
Compagnie :
N° de police :

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Réalisation de missions d’étude de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains

Toulouse Métropole est engagée dans un objectif de maîtrise de sa consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), conformément à la trajectoire de sobriété foncière fixée par la Loi Climat et Résilience, tout en préservant sa capacité d'accueil de nouveaux logements et un taux d'emplois élevé.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLUiH, dont les orientations ont été débattues en Conseil de la Métropole le 06 avril 2023, s'appuie en ce sens sur un double objectif de production de 72 000 logements neufs et d'accueil de 51 000 nouveaux emplois sur la période 2025-2035.

Pour atteindre ces objectifs, la Métropole privilégie l'implantation de ces nouveaux logements et emplois en renouvellement urbain des espaces urbanisés du territoire, lesquels peuvent effectivement accueillir, selon l'étude de densification menée par l'AUAT et les services de Toulouse Métropole, environ 75% de la production visée au cours des 10 prochaines années.

Les services de Toulouse Métropole ont mené depuis mars 2023 des réunions techniques avec les différentes communes métropolitaines pour stabiliser le dessin des enveloppes urbaines qui seront établies par le futur PLUiH et le potentiel de densification associé. Sur cette base, des intentions de projets ont été identifiées commune par commune sur différents secteurs à enjeux en matière de renouvellement urbain, en étroite collaboration entre Toulouse Métropole, les communes et l'AUAT.

En lien notamment avec la formalisation des OAP du PLUiH, ces intentions de projet en renouvellement urbain peuvent nécessiter la mise en œuvre d'études de faisabilité foncière, et économique pour évaluer leur potentiel de mise en opérationnalité dans la période d'application du futur PLUiH, afin d'adapter en conséquence les documents réglementaires, et notamment de flécher les constructibilités sur les secteurs présentant un réel potentiel de concrétisation sur la période 2025-2035.

Toulouse Métropole souhaite confier à Europolia une mission d'étude de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains et ce, par le biais d'un accord-cadre à marchés subséquents. Toulouse Métropole aura ainsi la possibilité de confier sur tout ou partie de ses intentions de projets de renouvellement urbain, des marchés subséquents en fonction de ses besoins.

Toulouse Métropole ayant souhaité confier ces missions à sa société publique locale, la SPL Europolia, en situation de quasi-régie (articles L2511-1 et suivants du code de la commande publique), le présent accord-cadre est passé sans mise en concurrence préalable.

Ceci exposé, les parties ont donc décidé de ce qui suit

Article 2. OBJET— DESCRIPTION

2.1 Objet

Le présent contrat a pour objet de définir et préciser le cadre et les missions confiées à Europolia par Toulouse Métropole dans la définition de secteurs de projets engagés par ses services.

Il définit les modalités générales de conclusion et d'exécution des Marchés Subséquents.

Toulouse Métropole est le maître d'ouvrage, Europolia étant positionné comme prestataire.

Le présent contrat est un accord-cadre mono-attributaire à marchés subséquents.

Les prestations objet du contrat sont les suivantes :

- Mission 1: Diagnostic de mutabilité
- Mission 2 : Analyse financière d'un scénario urbain et programmatique
- Mission 3 : Etude de montages opérationnels et élaboration d'une stratégie de faisabilité

Elles sont décrites plus précisément au Cahier des Charges Techniques Particulières (CCTP), lequel précise le contenu de chacune de ces missions et les conditions de leur exécution qui sont déjà connues. Dans le cas contraire, les marchés subséquents viendront préciser les conditions et modalités d'exécution.

Lieu(x) d'exécution : périmètre de Toulouse Métropole

2.2 Forme et modalités d'attribution des marchés subséquents

Les marchés subséquents conclus sur la base de l'accord-cadre pourront être traités à prix global et forfaitaire ou à prix unitaires.

Les marchés subséquents pourront éventuellement faire l'objet d'un découpage en tranches.

2.2.1 Modalités de demande de remise d'une proposition

Pendant toute la durée de validité de l'accord-cadre, une demande de proposition pour la conclusion d'un marché subséquent pourra être adressée au titulaire. Cette demande contiendra, un cahier des charges propre au marché subséquent, un acte d'engagement à compléter ainsi que les indications relatives au contenu de la proposition à remettre.

Les demandes de remise d'une proposition seront transmises par voie électronique.

Les documents de consultation indiqueront les dates et heure limites de remise. Le délai de remise ne pourra être inférieur à quinze (15) jours calendaires, sauf accord expresse du titulaire de l'accord-cadre sur un délai qui serait inférieur.

La proposition de variantes pourra être expressément autorisée par le Pouvoir Adjudicateur qui précisera les exigences minimales requises et les modalités de présentation des variantes.

2.2.2 Modalités de remise de la proposition

Les propositions seront remises par voie électronique avant le jour et l'heure précisés par le Pouvoir Adjudicateur, l'heure limite retenue correspondra au dernier octet reçu.

2.2.3 Contenu des propositions pour les marchés subséquents

La proposition remise par le Titulaire pour la conclusion d'un marché subséquent devra comprendre l'ensemble des documents demandés par le Pouvoir Adjudicateur.

La proposition sera constituée des pièces suivantes, auxquelles s'ajoutent les pièces particulières que peut exiger le Pouvoir Adjudicateur, telles que précisées dans sa demande :

- Acte d'engagement dûment complété sur la base du cadre transmis dans la demande ;
- Un mémoire technique précisant les modalités d'exécution de la prestation ;
- Une annexe financière en fonction de la forme du marché à conclure.

Toute modification de la proposition initialement remise dans le cadre de l'accord-cadre devra être clairement identifiée par le Titulaire, et ne pourra constituer une modification substantielle. Les prix mentionnés au Bordereau des Prix Unitaires sont considérés comme les prix plafonds que peut proposer le titulaire pour la conclusion d'un marché subséquent.

2.2.4 Conditions d'exécution des marchés subséquents

Les conditions d'exécution du présent accord-cadre sont applicables aux marchés subséquents qui seront conclus. Les marchés subséquents pourront déroger à tout ou partie de ces dispositions, lorsque ce sera le cas ils le préciseront dans leurs documents particuliers.

ARTICLE 3. PIÈCES CONSTITUTIVES DE L'ACCORD-CADRE

Les documents contractuels prévalent dans l'ordre de priorité ci-dessous :

1. Accord-cadre valant Cahier des Clauses Administratives Particulières ;
2. Bordereau des Prix Unitaires ;
3. Le Cahier des Charges Techniques Particulières (CCTP) ;
4. Le Cahier des Clauses Administratives Générales (CCAG) Prestations Intellectuelles (*) issu de l'arrêté du 30 mars 2021 ;
5. DC4 – Déclaration de sous-traitance.

(*) Ce document est un document général que le titulaire peut se procurer sur le site internet de la Direction des Affaires Juridiques du Ministère chargé de l'économie.

ARTICLE 4. OBLIGATIONS DES PARTIES

4.1 Dispositions générales

Forme des notifications et informations :

En complément des dispositions de l'article 3.1 du CCAG PI, les notifications et informations au titulaire pourront se faire par voie d'e-mail, lettre recommandée électronique ou tout autre moyen permettant de donner date certaine.

Computation des délais d'exécution :

Les dispositions de l'article 3.2 du CCAG Prestations Intellectuelles s'appliquent.

Titulaire :

Les dispositions de l'article 3.4 du CCAG Prestations Intellectuelles s'appliquent.

Ordre de service :

Les dispositions de l'article 3.8 du CCAG Prestations Intellectuelles s'appliquent.

4.2 Remise des livrables

Pour la remise des livrables concernant chacune des missions, il est attendu du Titulaire les éléments suivants :

Élément de mission	Document(s) attendu(s), nombre d'exemplaires
Mission 1	
Diagnostic de mutabilité	1. note de synthèse stratégique intégrant : <ul style="list-style-type: none">• Les principaux enjeux fonciers du secteur• 1 atlas cartographique et les bases de données associées permettant de spatialiser le niveau de dureté foncière et la temporalité de mutation urbaine pressentie
Mission 2	
Analyse financière d'un scénario urbain et programmatique	1 note technique synthétisant les différentes hypothèses financières étudiées
Mission 3	
Etude de montages opérationnels et élaboration d'une stratégie de faisabilité	1 note de synthèse formalisant le plan d'actions détaillé sur 3 ans.

ARTICLE 5. DURÉE DU MARCHÉ – DÉLAIS - PÉNALITÉS

5.1 Durée de l'accord-cadre

Durée totale de cet accord-cadre : **48 mois** à compter de sa notification.

Réalisation de missions d'étude de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains

Des marchés subséquents pourront être conclus tout au long de toute cette durée.

5.2 Modalités et délais d'exécution des prestations

Les marchés subséquents préciseront les modalités d'exécution et délais spécifiques relatifs à leur exécution pour chacune des missions.

ARTICLE 6. PRIX

Le présent accord-cadre est conclu avec un maximum de 300 000 € HT pour la période totale.

6.1 Variation des prix

Les marchés subséquents pourront être conclus à prix ferme ou à prix révisable en fonction de leur durée.

Dans tous les cas, les marchés subséquents feront l'objet d'une actualisation au moment de la remise de l'offre pour le marché subséquent par le titulaire, dans la mesure où cette offre est remise plus de trois mois après la date de notification de l'accord-cadre.

Les prix du marché subséquent (P) seront alors actualisés selon la formule suivante :

$$P = P_0 \times \frac{I_{m-3}}{I_0}$$

Dans laquelle :

- P_0 correspond aux prix tels qu'établis au moment de la notification de l'accord-cadre au mois m_0 ;
- I_0 correspond à la valeur de l'index de référence défini ci-dessous au mois m_0 ;
- I_{m-3} correspond à la valeur de l'index de référence défini ci-dessous de la date de notification du marché subséquent, moins trois mois.

L'index national de référence choisi pour l'application de la clause d'actualisation des prix est : **Syntec**.

Le coefficient d'actualisation sera arrondi au millième supérieur.

6.2 Contenu des prix

En complément de l'article 10.1.3 du CCAG-PI, les précisions suivantes sont apportées en matière de contenu des prix :

- En cas de sous-traitance les prix du marché sont réputés couvrir les frais de coordination et de contrôle par le titulaire des prestations confiées au sous-traitant, ainsi que les conséquences de ces défaillances.
- Les prix stipulés dans le bordereau des prix unitaires de l'accord-cadre incluent la rémunération forfaitaire du titulaire au titre de la cession des droits de propriété intellectuelle, correspondant à 10 % du prix du marché hors taxe.

Les dispositions du CCTP précisent également le contenu de chacun des prix.

ARTICLE 7. AVANCE – RETENUE DE LA GARANTIE

7.1 Avance

Une avance pourra être accordée lors de la conclusion d'un marché subséquent, dès lors que son délai d'exécution excède deux (2) mois.

Dans ce cas, le montant de l'avance est fixé à 30,00 % du montant initial, toutes taxes comprises, du marché subséquent.

Le montant de l'avance ne peut être affecté par la mise en oeuvre d'une clause de variation de prix.

Le remboursement de l'avance commence lorsque le montant des prestations exécutées par le titulaire atteint ou dépasse 65,00 % du montant initial du marché. Ce remboursement s'effectue par précompte sur les sommes dues ultérieurement au titulaire à titre d'acompte ou de solde.

Dès lors que le titulaire remplit les conditions pour bénéficier d'une avance, une avance peut être versée, sur leur demande, aux sous-traitants bénéficiaires du paiement direct suivant les mêmes dispositions (taux de l'avance et conditions de versement et de remboursement) que celles applicables au titulaire du marché, avec les particularités détaillées aux articles R. 2193-10 et R. 2193-17 à R. 2193-21 du Code de la commande publique. En cas de sous-traitance déclarée en cours d'exécution, le titulaire devra restituer une partie de l'avance qu'il a perçue dès la notification de l'acte spécial, même si le sous-traitant ne souhaite pas bénéficier de l'avance.

Toutefois, le titulaire peut refuser le versement de l'avance.

7.2 Retenue de garantie

Aucune retenue de garantie ne sera constituée pour les marchés subséquents.

ARTICLE 8. SOUS-TRAITANCE

Présentation d'un sous-traitant

Le titulaire de l'accord-cadre peut, sous sa responsabilité, sous-traiter une partie des prestations qui lui sont confiées conformément aux articles L. 2193-1 à L. 2193-13 et R. 2193-1 à R. 2193-16 du code de la commande publique. La sous-traitance totale des prestations est interdite.

Le titulaire doit préalablement obtenir du pouvoir adjudicateur l'acceptation de chaque sous-traitant et l'agrément de ses conditions de paiement.

La demande d'acceptation d'un sous-traitant et d'agrément de ses conditions de paiement, en cours d'exécution de l'accord-cadre, devra être remise en main propre contre récépissé ou être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au pouvoir adjudicateur.

Cette demande devra obligatoirement préciser :

- la nature des prestations sous-traitées ;
- le nom, la raison ou la dénomination sociale et l'adresse du sous-traitant proposé ;
- le montant maximum des sommes à verser au sous-traitant ;
- les conditions de paiement prévues au projet de contrat de sous-traitance et, le cas échéant, les modalités de variation des prix ;

Réalisation de missions d'étude de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains

- le cas échéant, les capacités du sous-traitant sur lesquelles le titulaire s'appuie.

Païement direct des sous-traitants

Lorsque le montant du contrat de sous-traitance est égal ou supérieur à 600 euros TTC, le sous-traitant qui a été accepté et dont les conditions de paiement ont été agréées est payé directement par le pouvoir adjudicateur, pour la partie de l'accord-cadre dont il assure l'exécution.

A cette fin, le sous-traitant adressera ses demandes de paiement :

- au titulaire de l'accord-cadre, par tout moyen permettant d'en assurer la réception et d'en déterminer la date, ou les dépose auprès du titulaire contre récépissé ;
- ainsi qu'au pouvoir adjudicateur.

Cette demande de paiement comportera, outre copie des factures adressées au titulaire de l'accord-cadre et/ou marchés subséquents le cas échéant, copie du récépissé ou de l'accusé de réception attestant que le titulaire a reçu la demande, ou de l'avis postal attestant que le pli a été refusé ou n'a pas été réclamé.

Le titulaire de l'accord-cadre et/ou marchés subséquents le cas échéant dispose d'un délai de 15 jours calendaires à compter de la signature du récépissé ou de l'accusé de réception pour donner son accord ou notifier son refus au sous-traitant, ainsi qu'au pouvoir adjudicateur.

S'il est établi, par la transmission au pouvoir adjudicateur de l'avis postal attestant que le pli a été refusé ou n'a pas été réclamé par le titulaire du marché, le pouvoir adjudicateur adressera sans délai au titulaire une copie des factures produites par le sous-traitant à l'appui de sa demande de paiement.

En cas d'accord du titulaire sur le montant de la demande de paiement formulée par le sous-traitant, ou en cas de silence gardé par le titulaire au terme du délai de 15 jours à compter de la date de signature du récépissé ou de l'accusé de réception, ou en cas de silence gardé au terme d'un délai de 15 jours à compter de l'envoi au titulaire de la demande de paiement du sous-traitant, lorsque le titulaire refuse le pli ou ne le réclame pas, le pouvoir adjudicateur procédera au règlement de la facture du sous-traitant.

Les dispositions de l'article 3.6 du CCAG Prestations Intellectuelles s'appliquent.

ARTICLE 9. RÈGLEMENT

9.1 Délais de paiement

La date de réception de la demande de paiement correspond à la date de notification au pouvoir adjudicateur du message électronique l'informant de la mise à disposition de la facture sur le portail de facturation Chorus Pro.

Les délais de paiement applicables au présent accord-cadre sont de 30 jours calendaires.

9.2 Intérêts moratoires

Le taux des intérêts moratoires applicables en cas de dépassement du délai maximum de paiement est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage. La formule de calcul des intérêts moratoires est la suivante :

$$\text{Intérêts Moratoires (IM)} = M \times \frac{j}{365} \times \text{Taux IM}$$

Dans laquelle :

- M correspond au montant de l'acompte en TTC ;
- j correspond au nombre de jours calendaires de retard entre la date limite de paiement et la date réelle de paiement.

En cas de retard de paiement, le pouvoir adjudicateur sera de plein droit débiteur auprès du titulaire du marché de l'indemnité forfaitaire de 40€ pour frais de recouvrement, conformément aux dispositions de l'article L. 2192-13 du Code de la commande publique.

9.3 Demandes de paiement

Les demandes de paiement comportent les éléments suivants :

- Référence de l'accord-cadre et du marché subséquent concerné ;
- Le détail du prix ;
- Le détail des quantités réellement exécutées ;
- Le montant total HT ;
- Le montant et le taux de TVA ;
- Le montant TTC
- En cas de sous-traitance, la nature des prestations exécutées par le sous-traitant, leur montant total hors taxes, leur montant TTC ainsi que, le cas échéant les variations de prix établies HT et TTC

Le Pouvoir Adjudicateur se réserve le droit de compléter ou de rectifier les demandes de paiement qui comporteraient des erreurs ou seraient incomplètes. Dans ce cas, il doit notifier au titulaire la demande de paiement rectifiée.

La demande de paiement du solde est établie conformément à l'article 11.8 du CCAG PI dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de l'achèvement de la mission et dans les conditions définies ci-après. Le titulaire transmet le décompte pour solde qui comporte les parties suivantes :

- Une récapitulation des acomptes et/ou règlements partiels définitifs perçus pour l'ensemble des prestations du marché ;
- Le cas échéant, une demande de paiement correspondant :
 - Aux sommes dues le dernier mois d'exécution, si le titulaire n'a pas produit une demande d'acompte pour ces prestations ;
 - Au solde du marché.

Le décompte pour solde du marché est vérifié par le maître d'ouvrage qui se réserve le droit de compléter ou de rectifier le décompte pour solde qui comporterait des erreurs ou serait incomplet. En cas de modification du décompte remis par le titulaire du marché, le maître de l'ouvrage ou son représentant notifie le décompte rectifié au titulaire avant de procéder au paiement du solde.

9.4 Mode de règlement

Dans le cadre de la lutte contre la recrudescence de tentatives de fraude, le (s) tableau (x) ci-dessous est (sont) à compléter en concordance avec le(s) IBAN joint(s).

Le Maître d’Ouvrage se libérera des sommes dues au titre du présent marché par virement établi à l’ordre du Titulaire sur le compte suivant :

Désignation du Titulaire	
Nom de l’entreprise	EUROPOLIA
Raison sociale	Société Publique Locale
Adresse	21 boulevard de la Marquette, bâtiment A, BP 91003, 31010 Toulouse Cedex 6
IBAN	FR6440031000010000384098X93

ARTICLE 10. MODALITÉS DE RÈGLEMENT DES COMPTES

En complément des dispositions de l’article 11 du CCAG PI, les modalités de règlement des comptes sont les suivantes en fonction des missions, sous réserve de dispositions différentes explicitées dans les marchés subséquents :

- **Mission 1, 2, 3** : 100% à la remise des livrables défini en article 4.2

Paiement pour solde et règlement partiels et définitifs :

Dans le cas où le titulaire n’établit pas de demande de paiement pour solde car les prestations ont été réglées à 100 %, le pouvoir adjudicateur n’établira pas de décompte.

ARTICLE 11. RÉMUNÉRATION DU TITULAIRE

Les missions 1 à 3 seront réglées soit sur la base de prix unitaires (avec un Détail Quantitatif Estimatif établi), soit sur la base d’une décomposition du prix global et forfaitaire établie au marché subséquent.

Dans tous les cas, les prix des marchés subséquents sont établis sur la base des prix unitaires plafonds qui sont fixés dans l’annexe au présent accord-cadre (Bordereau des Prix Unitaires).

ARTICLE 12. FORME DES NOTIFICATIONS ET INFORMATIONS AU TITULAIRE

Pour les notifications au titulaire de ses décisions ou informations qui font courir un délai, le maître d’ouvrage prévoit d’utiliser la ou les formes suivantes qui permettent d’attester de la date et l’heure de leur réception :

- Par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse indiquée par le titulaire au sein de l'accord-cadre
- en main propre contre récépissé
- par message électronique avec accusé de réception à l'adresse électronique indiquée par le titulaire au sein de l'accord-cadre
- ou tout autre moyen permettant de donner date certaine

Les notifications sont faites à l'adresse du titulaire mentionnée en préambule.

ARTICLE 13. UTILISATION DES RÉSULTATS

Conformément au chapitre VI du CCAG Prestations Intellectuelles, le titulaire accorde à l'acheteur les droits nécessaires pour utiliser ou faire utiliser les résultats, en l'état ou modifiés, de façon permanente ou temporaire, en tout ou partie, par tout moyen et sous toutes formes, pour les besoins et finalités d'utilisation exprimés dans les documents et en toute hypothèse pour les besoins d'utilisation découlant de l'objet des prestations commandées dans le cadre du marché.

ARTICLE 14. ACCEPTATION DES LIVRABLES

Par dérogation à l'article 28.2 du CCAG PI, le pouvoir adjudicateur procédera à l'acceptation de chacune des missions dans un délai d'un mois à compter de la date de remise des documents définis à l'article 4.

Par dérogation à l'article 28.5 du CCAG prestations intellectuelles, le Pouvoir Adjudicateur n'a pas à aviser le titulaire de la date et de l'heure de tenue des opérations de vérification.

ARTICLE 15. MESURES COERCITIVES

Poursuite aux frais et risques :

Les dispositions de l'article 27 du CCAG Prestations Intellectuelles s'appliquent.

ARTICLE 16. LIQUIDATION

Décompte de résiliation :

Les dispositions de l'article 41 du CCAG Prestations Intellectuelles s'appliquent.

ARTICLE 17. ASSURANCES

Les dispositions de l'article 9.1 du CCAG Prestations Intellectuelles s'appliquent.

Le titulaire contracte les assurances couvrant sa responsabilité en matière d'accidents de travail. Le titulaire contracte également les assurances couvrant sa responsabilité civile, pour les dommages matériels et corporels pouvant être causés au pouvoir adjudicateur et aux tiers lors de l'exécution de l'accord-cadre.

Le titulaire justifiera qu'il a souscrit ces contrats d'assurances, au moyen d'une attestation en cours de validité, précisant l'étendue de la responsabilité garantie.

Réalisation de missions d'étude de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains

À tout moment durant l'exécution de l'accord-cadre, le titulaire produit cette attestation, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande du pouvoir adjudicateur.

Attestations :

Les dispositions de l'article 9.2 du CCAG Prestations Intellectuelles s'appliquent.

ARTICLE 18. RÉSILIATION

Les dispositions du chapitre V du titre IX du livre 1^{er} de la 2^{ème} partie du code de la commande publique s'appliquent.

La résiliation d'un marché subséquent n'entraîne pas la résiliation automatique des autres marchés subséquents en cours d'exécution.

Résiliation pour motif d'intérêt général :

Par dérogation à l'article 40 du CCAG Prestations Intellectuelles, lorsqu'une résiliation pour motif d'intérêt général est prononcée le montant de l'indemnité prévue au profit du Titulaire est fixée à 5 % du montant HT des prestations non remises à la date de résiliation des marchés subséquents conclus.

ARTICLE 19. CLAUSES DE RÉEXAMEN

Les dispositions de l'article 25 du CCAG Prestations Intellectuelles s'appliquent.

Clause de réexamen :

Toutes modifications des stipulations du présent marché feront l'objet d'un avenant, notamment pour les cas suivants :

1. Modifications éventuelles dans le contenu ou la complexité des prestations du titulaire résultant des modifications de programme ou de prestations décidées par le maître d'ouvrage,
2. Modifications des délais de réalisation des missions ;
3. Aléas non imputables au titulaire ;
4. Missions complémentaires notamment celles résultant de tout guide de préconisations de sécurité sanitaire pour la continuité des missions en période de pandémie.

ARTICLE 20. RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS ET DES LITIGES

Les différends et litiges se règlent selon les dispositions de l'article 43 du CCAG Prestations Intellectuelles.

En cas de litige, le tribunal compétent concernant l'introduction des recours est le Tribunal administratif de Toulouse.

ARTICLE 21. DÉROGATIONS AU CCAG

Par dérogation à l'article 1^{er} du CCAG PI, toute disposition du présent document qui complète ou déroge aux dispositions du CCAG PI prime sur les clauses figurant dans ce dernier et notamment :

Il est dérogé à l'article 1^{er} du CCAG Prestations Intellectuelles.

Réalisation de missions d'étude de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains

Il est dérogé à l'article 11 du CCAG Prestations Intellectuelles.
Il est dérogé à l'article 14.1.2 du CCAG Prestations Intellectuelles.
Il est dérogé à l'article 14.1.3 du CCAG Prestations Intellectuelles.
Il est dérogé à l'article 28.2 du CCAG Prestations Intellectuelles.
Il est dérogé à l'article 28.5 du CCAG Prestations Intellectuelles
Il est dérogé à l'article 40 du CCAG Prestations Intellectuelles.

Liste des pièces annexées au présent accord-cadre :

- *Annexe 1*: Bordereau des Prix Unitaires.

A, le
Signature du Titulaire

ARTICLE 22. APPROBATION DE L'ACCORD-CADRE

Le présent accord-cadre est approuvé.

A Toulouse, le
Le représentant du Pouvoir Adjudicateur

Accord Cadre relatif à la réalisation de missions d'études de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains

ANNEXE - BORDEREAU DE PRIX UNITAIRES

PRIX JOURNALIERS	Direction	Chargé(e) de développement	Responsable foncier
Journée de mission	1 100 € HT	900 € HT	1 000 € HT
1/2 journée de mission	550 € HT	450 € HT	500 € HT



POUVOIR ADJUDICATEUR : Toulouse Métropole

OPERATION :

MARCHE N°

**Marché subséquent n°1 suite à l'accord-cadre pour la
réalisation de missions d'études de faisabilité économique et
opérationnelle de secteurs de projets urbains**

Acte d'engagement

OBJET - Réalisation de missions d'études de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains

Pouvoir Adjudicateur :
Toulouse Métropole
6 Rue René Leduc, BP 35821, 31505 Toulouse Cedex 5

Représentant :

.....

Notifié le :

Organisme chargé des paiements : Toulouse Métropole

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
Article 1. Cocontractant.....	3
Article 2. Objet– Description.....	5
Article 3. Entree en vigueur et durée du marché subséquent.....	5
Article 4. Pièces constitutives du Contrat.....	5
Article 5. Prix.....	5

ARTICLE 1. COCONTRACTANT

Je, contractant unique soussigné, engageant ainsi ma personne, désignée dans le marché sous le nom « le Titulaire ».

M. Raphael CATONNET

Agissant au nom et pour le compte de la société dénommée EUROPOLIA

Ayant son siège social au 21 boulevard de la Marquette, Bâtiment A - BP 91003 31010 TOULOUSE CEDEX

6

Adresse électronique nécessaires aux notifications par échanges dématérialisées faites par le Maître de l’Ouvrage conformément à l’article 5 ci-dessous : europolia@europolia.fr

Forme de la société : Société Publique Locale (SPL)

Capital : 900 000 euros.

Immatriculée à l’INSEE sous :

- Le numéro SIRET : 528 861 685 00030
- Identifié au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro : 528 861 685

Après avoir pris connaissance du cahier des charges et des éléments qui sont mentionnés ci-après,

M’engage, sans réserve, conformément aux conditions, clauses et prescriptions imposées par le Cahier des Clauses Administratives Particulières à exécuter les prestations aux conditions ci-après, qui constituent mon offre.

Affirme, sous peine de résiliation de plein droit du marché, que je suis Titulaire d'une police d'assurance garantissant l'ensemble des responsabilités que j'encours :

- Compagnie : Pilliot Assurances ;
- N° de police : 20VHV0196RCC

Confirme, sous peine de résiliation de plein droit du marché, que les sous-traitants proposés à l'article 12 ci-après répondent aux conditions ci-dessus et qu'ils sont également Titulaires de polices d'assurances garantissant les responsabilités qu'ils encourent.

1^{er} sous-traitant

2^{ème} sous-traitant

Compagnie :

N° de police :

L’offre ainsi présentée ne me lie toutefois que si l’attribution du marché a lieu dans un délai de six (6) mois à compter de la date limite de remise des offres, ou en cas de mise en œuvre de la négociation à compter de la date limite de remise des offres finales.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Un accord-cadre relatif à la réalisation de missions d'études de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains a été conclu entre les parties en novembre 2023.

En lien avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH en matière de sobriété foncière et de renouvellement urbain, le Service de la Planification Urbaine (SPU) de Toulouse Métropole, représentant la Collectivité maître d'ouvrage, souhaite engager, sur tout ou partie des secteurs de projets urbains, certaines des missions suivantes afin d'évaluer leur potentiel de mise en opérationnalité sur la période d'application du PLUiH :

- Diagnostic de dureté et de mutabilité foncière ;
- Analyse financière d'un scénario urbain et programmatique ;
- Etude des montages opérationnels et élaboration d'une stratégie de faisabilité.

C'est dans ces conditions et objectifs que Toulouse Métropole a décidé de confier à Europolia les missions dans les conditions et suivant les termes définis dans l'Accord Cadre et le présent Marché Subséquent n°1.

Ceci exposé, les parties ont donc décidé de ce qui suit :

ARTICLE 2. OBJET– DESCRIPTION

Le présent Marché Subséquent a pour objet de fixer les conditions particulières d'exécution des missions définies dans l'accord-cadre, appliquées aux secteurs de projets suivants :

- Brax, secteur cœur de ville ;
- Blagnac, secteur Bordebasse ;
- Toulouse, secteur Déodat de Séverac.

ARTICLE 3. ENTREE EN VIGUEUR ET DURÉE DU MARCHÉ SUBSÉQUENT

Le marché subséquent n°1 entre en vigueur à la date de sa notification à Europolia. Il est conclu pour une durée prévisionnelle maximale de 9 mois, sauf en cas de résiliation dans les conditions définies au sein de l'accord-cadre.

ARTICLE 4. PIÈCES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

Le présent Marché Subséquent est indissociable de l'Accord-cadre conclu entre les Parties et forme avec celles-ci le Contrat.

Le Contrat est exclusivement constitué par l'ensemble des documents suivants qui forment un tout indissociable :

- L'ACCORD CADRE,
- Le présent Marché Subséquent et ses annexes, organisées selon le plan suivant:
 - Annexe 1 : Description des missions des secteurs de projet
 - Annexe 2 : Planning prévisionnel des missions
 - Annexe 3 : Décomposition du Prix Global et Forfaitaire

ARTICLE 5. PRIX

Le présent Marché Subséquent est conclu à prix global et forfaitaire, ferme non révisable et actualisable pour un montant de :

quatre-vingt douze mille cinq cent vingt-cinq euros (92 525€) hors taxes.

Fait en autant d'originaux que de parties, conformément à l'article 1375 du Code civil.

A, le
Signature(s) du Titulaire, mandataire (ou des) prestataire(s)

Approbation du marché subséquent

Le présent marché subséquent est approuvé.

A Toulouse, le
Le représentant du Pouvoir Adjudicateur

Accord-cadre pour la réalisation de missions d'études de faisabilité économique et opérationnelle de secteurs de projets urbains

Marché subséquent n°1

CCTP - Description des missions par secteur de projet

Sommaire

1	Objet du marché subséquent n°1.....	2
2	Brax, secteur Cœur de ville.....	2
3	Blagnac, secteur Bordebasse.....	2
4	Toulouse, secteur Déodat de Séverac.....	2

1 Objet du marché subséquent n°1

Dans le cadre du marché subséquent n°1, le Service de la Planification (SPU) de Toulouse Métropole souhaite engager des études de faisabilité économique et opérationnelle sur les 3 secteurs de projets suivants, pour lesquels les éléments de contexte et de mission sont présentés ci-après :

- Brax, secteur cœur de ville ;
- Blagnac, secteur Bordebasse ;
- Toulouse, secteur Déodat de Séverac.

2 Brax, secteur Cœur de ville

Situé entre la place du Château et le Pôle d'Echanges Multimodal récemment aménagé autour de la gare, sur une superficie globale d'environ 6ha, le secteur du cœur de ville de Brax est essentiellement constitué de tènements fonciers privés occupés par un habitat à dominante pavillonnaire.

Dans le cadre des réflexions menées par le Service de la Planification Urbaine de Toulouse Métropole et l'AUAT sur l'OAP du PLUIH, une intention de renouvellement urbain volontariste est portée par la Collectivité à l'échelle du centre-ville.

Cette ambition se traduit notamment par un objectif d'accueil d'environ 270 à 275 logements supplémentaires sur la période 2025 - 2035, une intervention d'ensemble sur la valorisation des espaces publics et du patrimoine architectural, et l'aménagement de maillages piétons / cycles de qualité depuis et vers la gare.

Il s'agit donc notamment de tester les modalités de mise en opérationnalité des intentions d'aménagement de la Collectivité, telles que définies dans le cadre du projet de l'OAP centre-ville établi par l'AUAT (missions 1 à 3).

Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP centre-ville de Brax (AUAT), avancement septembre 2023



3 Blagnac, secteur Bordebasse

Situé à l'ouest du territoire blagnacais, entre la Voie Lactée (M902) et l'Aéroport Toulouse Blagnac, le secteur de Bordebasse accueille aujourd'hui une diversité de fonctions et d'usagers à dominante économique, résidentiel et commercial.

A la croisée de multiples enjeux d'attractivité et de renouvellement urbain en zones d'activités économiques, ce secteur d'étude fait actuellement l'objet de nombreuses sollicitations de porteurs de projets et de mutations récentes sur les fonciers pavillonnaires.

La Ville de Blagnac a engagé un atelier de composition urbaine porté par l'AUAT depuis la fin 2021. Cette démarche d'étude urbaine a permis de définir et de spatialiser une vision prospective du secteur à l'horizon 2050, à travers trois axes de renouvellement urbain :

- S'appuyer sur le paysage et les espaces verts ;
- Intégrer les projets de transports en commun et les continuités modes actifs ;
- Anticiper les mutations foncières pour renforcer la vocation économique du quartier.

A l'issue du schéma de composition urbaine proposé par l'AUAT, la Collectivité souhaite aujourd'hui approfondir la vision urbaine à long terme afin de disposer d'une feuille de route opérationnelle lui permettant de maîtriser l'évolution du secteur en matière de programmation, de phasage et d'interventions foncières.

Il s'agit donc notamment :

- D'alimenter l'analyse des équilibres économiques envisageables en renouvellement urbain de la zone d'activités (missions 1 et 2), au regard du schéma de composition urbaine proposé par l'AUAT sur le secteur ;
- De contribuer à la co-construction d'un programme d'actions pré-opérationnel, intégrant par exemple le phasage des interventions à engager par la Collectivité (mission 3).

Extrait du schéma de composition urbaine de l'AUAT sur le secteur Bordebasse, octobre 2022 :



4 Toulouse, secteur Déodat de Séverac

Ce secteur d'étude regroupe les îlots situés aux abords du Boulevard Déodat de Séverac, entre les cœurs de quartiers des Arènes et de la Croix de Pierre.

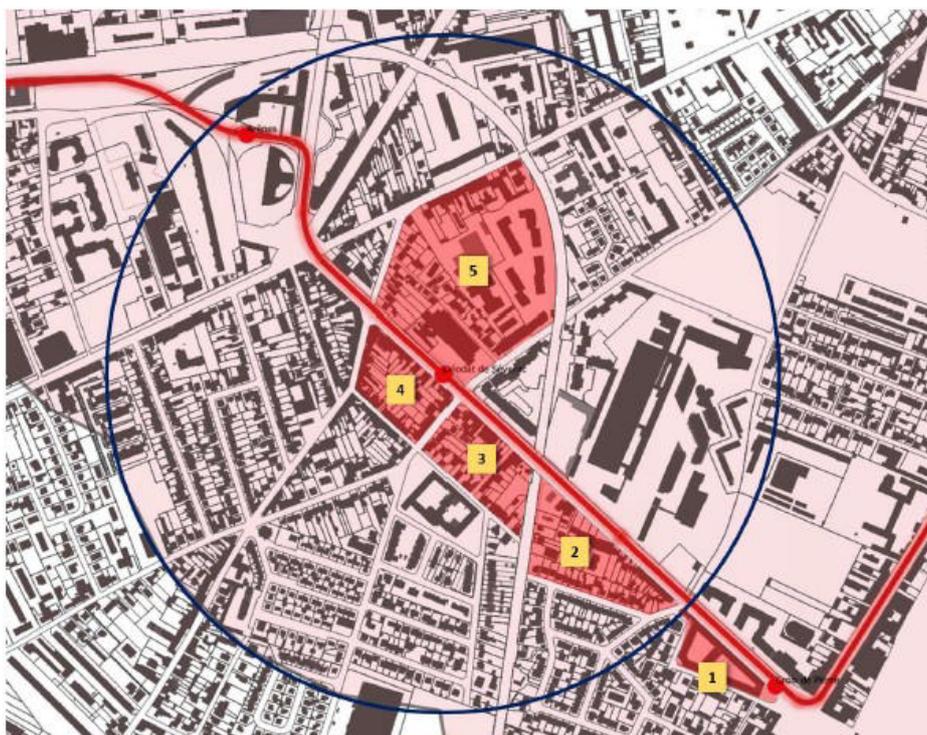
Suite à la mise en service du Tramway T1, le secteur a accueilli de nombreuses opérations immobilières à l'origine d'un renouvellement urbain spontané et d'une transformation rapide du cadre de vie, sans maîtrise foncière publique préalable de la Collectivité.

Dans ce contexte, la Collectivité se questionne sur l'avenir de ce secteur stratégique de renouvellement urbain et les conditions de mise en place d'une vision urbaine partenariale, support d'un cadre d'intervention opérationnel d'ensemble, dans un triple objectif de maîtrise de l'aménagement, de qualité urbaine et de cohérence urbanisme – transport.

Il s'agit donc notamment :

- De cibler des secteurs stratégiques de projet afin d'organiser le développement urbain et les mobilités multimodes autour du tramway (mission 1) ;
- D'analyser les conditions de faisabilité économique et financière des secteurs de projets (mission 2) ;
- De rechercher les outils et process plus efficaces pour ces secteurs en matière de stratégie foncière et de montage opérationnel (mission 3).

Secteur Déodat de Séverac : périmètre de principe théorique



Acte d'engagement - Annexe 2 : Planning prévisionnel des missions

	nov-23	déc-23	janv-24	févr-24	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24
Blagnac - Secteur Bordebasse									
Mission 1 - Diagnostic de mutabilité									
Mission 2 - Analyse financière et programmatique									
Mission 3 - Etude des montages opérationnels					Validation technique / politique				
Brax - Secteur cœur de ville									
Mission 1 - Diagnostic de mutabilité									
Mission 2 - Analyse financière et programmatique									
Mission 3 - Etude des montages opérationnels					Validation technique / politique				
Toulouse - Secteur Déodat de Séverac									
Mission 1 - Diagnostic de mutabilité									
Mission 2 - Analyse financière et programmatique									
Mission 3 - Etude des montages opérationnels								Validation technique / politique	

Description des missions	BRAX Cœur de ville			BORDEBASSE Blagnac			DEODAT DE SEVERAC Toulouse		
	Temps passés Direction	Temps passés Chargé(e) de développement	Temps passés Responsable foncier	Temps passés Direction	Temps passés Chargé(e) de développement	Temps passés Responsable foncier	Temps passés Direction	Temps passés Chargé(e) de développement	Temps passés Responsable foncier
Analyse foncière	1,25 j	4,25 j	2,25 j	2,25 j	7,5 j	4,5 j	1,75 j	6 j	4,5 j
Analyse financière et programmatique	1 j	8 j	0,5 j	1 j	11 j	0,5 j	1 j	10 j	0,5 j
Etude des montages opérationnels	0,75 j	5,5 j	0,5 j	0,75 j	12,5 j	0 j	0,75 j	10,5 j	0 j
TOTAL NOMBRE JOURS	24 j			40 j			35 j		
PRIX JOUR (€HT)	1 100 € HT	900 € HT	1 000 € HT	1 100 € HT	900 € HT	1 000 € HT	1 100 € HT	900 € HT	1 000 € HT
SOUS-TOTAL PRIX / INTERVENANT (€HT)	3 300 € HT	15 975 € HT	3 250 € HT	4 400 € HT	27 900 € HT	5 000 € HT	3 850 € HT	23 850 € HT	5 000 € HT
TOTAL PRIX	22 525 € HT			37 300 € HT			32 700 € HT		