

14.21 Projet de délibération n° DEL-21-0428

**Pôle économique du MEETT (Aussonne, Beauzelle, Cornebarrieu) :
approbation du Compte Rendu annuel d'Activités à la Collectivité
Locale (CRACL) 2020 - Europolia**

Exposé

Par délibération en date du 3 octobre 2017, Toulouse Métropole a confié à la Société Publique Locale d'Aménagement Europolia la réalisation d'une opération d'aménagement d'accompagnement à la réalisation du Parc des Expositions et du Centre de Conventions, dénommée « Pôle économique du PEx », dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le traité de concession et le bilan financier prévisionnel de cette opération ne prévoient pas de participation financière de la collectivité à l'opération. Dès lors, les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et du Code de l'Urbanisme prévues respectivement aux articles L1523-3 et L300-5-2 ne prévoient pas l'obligation de Compte Rendu financier Annuel à la Collectivité Locale (CRACL).

Néanmoins, afin d'assurer un contrôle de la collectivité sur cette opération, l'article 18.2 du traité de concession précité prévoit que « l'aménageur adresse au concédant, avant le 30 juin de chaque année, pour examen et approbation, un compte rendu financier comportant en annexe :

- Le bilan prévisionnel actualisé de l'opération,
- Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération,
- Un tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- Le cas échéant, le compte rendu de l'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques.

Le dernier bilan de l'opération, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 15 octobre 2020, était arrêté, en dépenses à 46 763 913 € HT et en recettes à 50 045 209 € HT.

Le présent rapport et ses pièces jointes, avec un état arrêté au 31 décembre 2020 et des prévisions au-delà, est présenté au Conseil de Métropole pour examen de la gestion de l'exercice passé et approbation.

En 2020, l'opération d'aménagement du pôle économique du MEETT n'a pas échappé aux impacts de la crise sanitaire liée à la COVID-19.

- Sur le plan technique, cette crise a entraîné :
- Le retard de démarrage des travaux sur l'îlot 7 : hôtel Hilton par Kaufman & Broad ;
 - Le retard des études de développement sur les îlots 9 & 10, pour le complexe immobilier d'hôtel, bureaux et commerces, remporté en octobre 2019 par Vinci Immobilier et Matea Promotion ;
 - Par voie de conséquence, le retard des études et de la première phase de travaux de la ZAC pour accompagner la réalisation des îlots 9 & 10.

- Sur le plan de la procédure, cette crise a entraîné le report de la concertation programmée sur le secteur Garossos.

Des activités notables ont néanmoins pu se dérouler au cours de cet exercice :

- En termes de commercialisation :

- La vente du terrain de l'îlot 3 au Groupe Lazard pour le village d'entreprises ;
- L'avancée des travaux du SDIS sur l'îlot 2, avec une livraison prévue en avril 2021.

- En termes d'ambition environnementale :

- La réalisation d'études sur l'opportunité d'un réseau de chaud et de froid à énergies renouvelables pour la ZAC ;
- Le développement d'une économie circulaire en lien avec la démolition du Parc des Expositions de l'île du Ramier ;
- La participation à l'appel à projet européen Green Deal, afin de servir de site pilote pour tester des réalisations innovantes de traitement des eaux pluviales. Les résultats de cet appel à projet sont attendus en juillet 2021 ;

- En termes techniques :

- La réalisation d'une étude spécifique sur les commerces du secteur Garossos, en lien avec la poursuite de l'animation économique sur ce secteur.

Les perspectives 2021 portent :

- En termes de commercialisation, sur :

- L'accompagnement des opérateurs économiques pour la bonne réalisation des premiers programmes immobiliers en construction : l'îlot 2 (SDIS) pour une livraison en avril 2021, l'îlot 7 (hôtel Hilton par Kaufman & Broad) pour un démarrage des travaux début 2022 et l'îlot 3 (village d'entreprises par Lazard Group) pour un démarrage des travaux dans le courant de l'année 2021 ;
- La finalisation de la commercialisation de l'îlot 30 (programme logements/bureaux/commerces par Greencity), qui n'a pu intervenir en 2020 en raison d'un recours contentieux intenté à l'encontre du permis, et celle des îlots 9 & 10 (complexe immobilier d'hôtel, bureaux et commerces par Vinci Immobilier et Matea Promotion).
- Au-delà des cessions engagées, il n'est pas prévu de commercialiser un autre îlot en 2021, exception faite, si l'opportunité se présentait, d'un projet qui ne viendrait pas concurrencer les opérations en cours.
- En termes d'animation économique, sur la poursuite du dispositif sur le secteur en renouvellement urbain de Garossos, en accompagnant les porteurs de projets dans la mutation des fonciers privés.

- En termes de procédure, sur :

- L'engagement de la concertation sur le secteur Garossos ;
- En lien avec les services de la Métropole, et conformément au calendrier d'évolution du document d'urbanisme, la reprise de l'OAP, en vue de favoriser la mutabilité du secteur Garossos.

Le bilan prévisionnel de l'opération soumis à l'Assemblée évolue de façon très marginale par rapport au bilan approuvé en 2020 (environ 0,1%). Il s'établit désormais à :

- 46 810 984 € HT en dépenses ;
- 50 091 801€ HT en recettes.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'article L 1523-3 Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article 18.2 du Traité de Concession du 20 novembre 2017,

Vu le compte rendu annuel d'activités à la collectivité locale (CRACL) 2020 proposé par Europolia, relatif au Pôle économique du MEETT,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du 8 juin 2021,

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

Décide :

Article unique

D'approuver le compte rendu annuel d'activités à la collectivité locale relatif à la réalisation du Pôle économique du MEETT, arrêté au 31 décembre 2020, tel qu'annexé à la présente délibération.

CRACL

2020

POLE ECONOMIQUE AUTOUR DU MEETT



Table des matières¹

Synthèse	2
1. Fiche opération.....	4
1.1. Les délibérations de Toulouse Métropole concernant la concession d'aménagement	7
1.2. Les décisions et faits administratifs marquants concernant LE POLE ECONOMIQUE DU MEETT.....	8
2. Réalisations exercice 2020	8
2.1. Dépenses 9	
2.1.1. Acquisitions	9
2.1.2. Etudes.....	9
2.1.3. Travaux et honoraires	10
2.1.4. Contribution aménageur	10
2.1.5. Autres dépenses et frais divers	10
2.1.6. Frais Financiers.....	10
2.1.7. Rémunération EUROPOLIA.....	11
2.2. Recettes 11	
2.2.1. Cessions	11
2.2.2. Conventions de participation L311-4	13
2.2.3. Participation/subvention Collectivités	13
2.2.4. Produits Autres.....	14
3. Prévisions exercices 2021 et suivant	14
3.1. Dépenses 15	
3.1.1. Acquisitions	16
3.1.2. Etudes.....	16
3.1.3. Travaux et honoraires	16
3.1.4. Fonds de concours versés	16
3.1.5. Frais Divers	16
3.1.6. Frais Financiers.....	17
3.1.7. Rémunération EUROPOLIA.....	17
3.2. Recettes 18	
3.2.1. Cessions	18
3.2.2. Conventions de participation L311-4	19
3.2.3. Participation Collectivités.....	19
3.2.4. Produits Autres.....	19

Synthèse

Le Pôle économique autour du MEETT est une opération d'aménagement mixte à vocation principale économique s'étendant sur 92.2 hectares, sur les communes d'Aussonne, Beauzelle et Cornebarrieu.

Les points clés de l'année 2020 sont :

- Les retards liés à la crise sanitaire du COVID :
 - o Le retard de démarrage des travaux sur l'îlot 7 : hôtel Hilton par Kaufman & Broad
 - o Le retard des études de développement sur les îlots 9 & 10, pour le complexe immobilier d'hôtel, bureaux et commerces, remporté en octobre 2019 par Vinci Immobilier et Matea Promotion
 - o Par voie de conséquence, le retard des études et de la première phase de travaux de la ZAC pour accompagner la réalisation des îlots 9 & 10
 - o Le report de la concertation programmée sur Garossos
- En termes de commercialisation des lots :
 - o La vente du terrain de l'îlot 3 au Groupe Lazard pour le village d'entreprises
 - o L'avancée des travaux du SDIS sur l'îlot 2, avec une livraison prévue en avril 2021
 - o Le retard de la commercialisation de l'îlot 30 pour l'opération de logements et bureaux auprès de Greencity, en raison d'un recours contentieux déposé par les voisins en octobre 2020. Retard estimé à un an.
- La réalisation d'études sur l'opportunité d'un réseau de chaud et de froid à énergies renouvelables pour la ZAC qui a conclu à la non opportunité technique et financière
- La poursuite de l'animation économique sur Garossos et la réalisation d'une étude spécifique sur les commerces
- Le développement de l'économie circulaire en lien avec la démolition du Parc des Expos de l'île du Ramier
- La participation à l'appel à projet européen Green Deal dans le groupement de Toulouse Métropole, afin de servir de site pilote pour tester des réalisations innovantes de traitement des eaux pluviales. Résultats de la sélection en juillet 2021.

L'année 2021 sera consacrée à :

Les actions en 2021 seront orientées vers les objectifs opérationnels suivants :

- En termes d'études :
 - o La réalisation des études PRO sur la première phase des travaux de la ZAC, pour accompagner les îlots 9 & 10
 - o La réalisation d'étude de pré-plantation des plantations prévues sur les phases ultérieures de la ZAC
 - o Si l'appel à projet européen Green Deal est gagné par Toulouse Métropole, la réalisation des études liées à cet appel à projet
- En termes de travaux : la réalisation d'une première expérimentation des pré-plantations sur le secteur Parvis.
- En termes de commercialisation :
 - o L'accompagnement pour la bonne réalisation des premiers programmes immobiliers en construction : îlot 2 (SDIS) pour une livraison en avril 2021, îlot 7 (hôtel Hilton par Kaufman & Broad) pour un démarrage des travaux au premier semestre 2021, îlot 3 (village d'entreprises par Lazard Group) pour un démarrage des travaux dans le courant de l'année 2021.

- La finalisation des ventes des îlots pour lesquels la commercialisation est en cours : îlot 30 (programme logements/bureaux/commerces par Greencity), et îlots 9 & 10 (complexe immobilier d'hôtel, bureaux et commerces par Vinci Immobilier et Matea Promotion).

Il n'est pas anticipé de mise en commercialisation en 2021, sauf cas particulier pour un preneur qui ne viendrait pas en concurrence avec les opérations en cours de finalisation sur le secteur (îlots 3, 7, 9 & 10, 30).

- Sur Garossos : la poursuite de l'animation économique sur le secteur en renouvellement urbain de Garossos en accompagnant les porteurs de projets sur la mutation des fonciers privés et en mettant en œuvre la concertation. Il est également anticipé de reprendre l'OAP et de faire évoluer le projet urbain.
- En termes de marchés : le renouvellement de la maîtrise d'œuvre, dont le contrat arrive à échéance fin 2021.

Les principaux risques et aléas demeurent aujourd'hui :

- **En recettes**, sur le volet commercialisation :
 - Les incertitudes liées à la crise sanitaire vont impacter le phasage des ventes de terrains. Néanmoins, ce décalage de recettes est supportable par l'opération, dans la mesure où les infrastructures d'accès ont été largement réalisées pour le MEETT et les autres travaux d'aménagement spécifiques peuvent être décalés pour tenir compte du retard de commercialisation. Les ventes déjà réalisées en 2019 et 2020 permettent de conserver une trésorerie positive pour l'opération en 2021 et 2022.
 - La crise sanitaire interroge sur le modèle de développement centré sur le tertiaire. Particulièrement prégnant dans ce secteur de la métropole, la proposition programmatique du Pôle économique devra peut-être évoluer, en particulier autour du secteur parvis/Garossos où la part de locaux tertiaires est la plus forte. De plus, dans le secteur parvis, la taille des macro-lots (environ 20 000 m² de SDP) devra, le cas échéant être revisitée.
 - Le jugement attendu en 2021 sur le recours contentieux sur l'îlot 30 crée une incertitude à hauteur de 912 K€HT pour l'opération, cette recette étant déjà comptabilisée sur 2020.
- **En dépenses** :
 - Risque d'obsolescence de l'AVP réalisé et des études de niveau PRO si la crise sanitaire conjuguée à la refonte du plan guide de l'opération conduisait à d'importantes modifications des espaces publics. Ce risque est limité par la décision d'un lancement des études PRO et travaux en plusieurs phases, afin de réaliser d'abord les aménagements pour desservir les premières commercialisations (îlots 9 & 10).

1. Fiche opération

POLE ECONOMIQUE AUTOUR DU MEETT

Cellule d'appui opérationnel : CATHERINE FLANDÉ-PETITO

Chef de projet Europolia : FLORENCE PONSAR

Chef de projet Toulouse Métropole :

Le Pôle économique du MEETT se développe sur 92.2 hectares de part et d'autre de l'équipement du nouveau Parc des Expositions et Centre de Conventions & Congrès (MEETT) de Toulouse Métropole. Situé au cœur du secteur aéronautique de l'agglomération toulousaine (en face des usines d'Airbus), à 5 minutes de l'aéroport international de Toulouse Blagnac, ce pôle économique a pour vocation :

- de proposer une offre de bureaux et d'activités de production qui complète le développement des industries aéronautiques,
- d'accompagner le fonctionnement du MEETT par une proposition hôtelière et de restauration, ainsi que de locaux d'activité pour des entreprises artisanales et de services liés à l'évènementiel.

La zone d'activité existante de Garossos, située de l'autre côté de l'ex RD902, desservie par des voiries, réseaux et transports en commun structurants (tramway), est intégrée dans la concession d'aménagement, afin d'amorcer une mutation qualitative de son bâti et de ses espaces publics. Dans ce secteur, l'aménageur Europolia n'a pas la maîtrise foncière.



Les ACTEURS

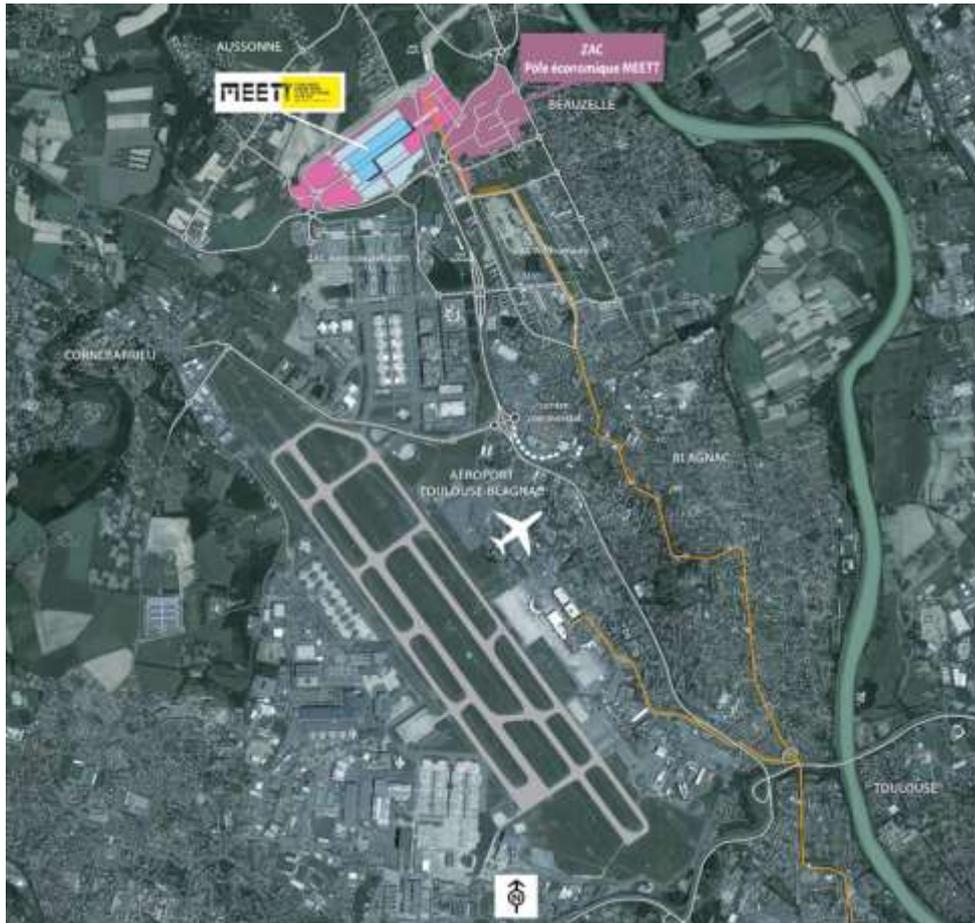
- **Concédant** : Toulouse Métropole Groupement
- **Maîtrise d'œuvre** : PPA, Taillandier, Ingérop, Battle I Roig
- **Urbanistes** : PPA et Taillandier
- **Paysagistes** : Battle I Roig
- **BET** : Ingérop

Mission d'Europolia

Europolia intervient dans le cadre d'une concession d'aménagement et procède aux acquisitions foncières, à la réalisation des travaux d'espaces publics, à la commercialisation des lots à bâtir et à l'accompagnement des porteurs de projets en particulier pour la zone d'activité de Garossos en renouvellement économique.

	92.2 ha dont 42 hectares en ZAC
	45 000 m² d'hôtels, restaurations et services
	10 000 m² de commerces
	105 000 m² de bureaux
	105 000 m² de locaux d'activités
	10 000 m² SDP en logements en ZAC 35% de logements locatifs sociaux 25% de logements abordables
	20 000 plantes et 770 arbres
	Transports en commun : Tramway ligne T1 et lignes de bus
	10 000 m de pistes cyclables
	15 minutes en voiture du centre-ville de Toulouse

- **PLAN DE LOCALISATION**



- **PLAN DE MASSE**

Les composantes principales du projet sont :

Sur le secteur Ouest :

- Des développements à l'Ouest du Parc s'inscrivent dans le dispositif fonctionnel de l'équipement sur le modèle industriel des villages d'entreprises ;
- Ils sont enserré au milieu des infrastructures réalisées dans le cadre du MEETT.

Sur le secteur Parvis :

- Des développements immobiliers en vue d'accompagner le MEETT ;
- L'expression d'une centralité urbaine forte, une rue centrale qui poursuit également et logiquement la forme rectiligne de l'équipement du MEETT,
- Un espace public structurant du parvis qui agit comme un trait d'union entre le MEETT et les futurs développements immobiliers,
- des espaces publics ouverts qui permettent une variété de cheminements différenciés,
- une articulation et une couture cohérente avec l'environnement proche.

Sur le secteur Garossos :

- renouveler progressivement l'offre de locaux sur le site, sans délocaliser les activités existantes qui souhaitent y rester,
- ouvrir la zone de Garossos sur l'extérieur,
- densifier les bâtis existants en se référant au potentiel constructible offert par les règlements d'urbanisme (en terme de hauteur notamment),
- pouvoir une harmonie urbaine et architecturale sur le quartier de Garossos afin de limiter les effets de ruptures visuelles,
- promouvoir de nouvelles formes urbaines,
- développer une offre d'immobilier pour l'économique : ateliers, bureaux, locaux d'activités,
- améliorer les voiries internes ainsi que les réseaux divers (pluvial, assainissement...),
- améliorer le traitement des espaces extérieurs publics et privés (qualité architecturale, traitement paysager, etc.) dans une perspective d'amélioration du cadre de vie,
- économiser le foncier et requalifier le parc d'activités en travaillant sur des espaces publics et privés de qualité,
- créer un maillage piétonnier et vélo sur l'ensemble de la zone,
- recréer une trame verte et bleue.

1.1. Les délibérations de Toulouse Métropole concernant la concession d'aménagement

- **Délibération du 03 octobre 2017** : Le Conseil de Métropole a reconnu le Pôle économique comme une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. A la même date, le Conseil de Métropole a confié la concession d'aménagement du Pôle économique à Europolia, Société publique locale d'aménagement (SPLA). La signature du traité de concession entre Toulouse Métropole et Europolia a été réalisée le 20 novembre 2017.

1.2. Les décisions et faits administratifs marquants concernant LE POLE ECONOMIQUE DU MEETT

- Le 28 juin 2018, délibération de Toulouse Métropole : Approbation de l'ouverture, des objectifs et des modalités de la **concertation préalable sur le projet de création d'une Zone d'aménagement Concerté (ZAC) « Parvis-Garossos »** autour du nouveau Parc des Expositions & Centre de Conventions de Toulouse Métropole. La concertation s'est déroulée du 6 novembre au 6 décembre 2018.
- Le 11 avril 2019, délibération de Toulouse Métropole : Approbation du **bilan de concertation préalable**.
- Le 11 avril 2019, délibération de Toulouse Métropole : Approbation du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (P.L.U.i-H) de Toulouse Métropole**.
- Le 11 avril 2019 : **Avis tacite de l'autorité environnementale sur l'actualisation de l'étude d'impact du PEX incluant les aménagements connexes et la future ZAC Pôle économique du MEETT**.
- Du 28 mai au 27 juin 2019 inclus : **mise à disposition de l'étude d'impact actualisée auprès du public par voie électronique**.
- Le 25 juin 2019 : **Avis favorable de la sous-commission de sûreté et de sécurité publique de la Haute-Garonne relatif à la création de la ZAC Pôle économique du MEETT à Beauzelle**.
- Le 10 octobre 2019, délibération de Toulouse Métropole : Approbation du **dossier de création de la ZAC Pôle économique du MEETT**.
- Le 10 octobre 2019, délibération de Toulouse Métropole : Approbation du **programme des équipements publics de la ZAC Pôle économique du MEETT**.
- Le 10 octobre 2019, délibération de Toulouse Métropole : Approbation **des modalités de participation financière des constructeurs (article L.311-4 du code de l'urbanisme) et de la convention de participation type de la ZAC Pôle économique du MEETT**.
- Le 10 octobre 2019, délibération de Toulouse Métropole : Approbation du **dossier de réalisation de la ZAC Pôle économique du MEETT**.

2. Réalisations exercice 2020

- En termes de commercialisation des lots :
 - o La vente du terrain de l'îlot 3 au Groupe Lazard pour le développement d'un « village d'entreprises » pour 25 000 m² de locaux d'activité et bureaux associés,
 - o L'accompagnement de la commercialisation de l'îlot 30 pour l'opération de 6 500 m² SDP de logements, 2 400 m² SdP de bureaux et 470 m² SDP de locaux commerciaux auprès de Greencity, pour une vente du terrain en 2021
 - o L'accompagnement des travaux du SDIS sur l'îlot 2, avec une livraison prévue en avril 2021
- La réalisation d'études sur l'opportunité d'un réseau de chaud et de froid à énergies renouvelables pour la ZAC qui a conclu à la non opportunité technique et financière. Cette étude a montré que la part d'énergie renouvelable de ce réseau ne pourrait pas être supérieure à 68%, et que le coût de l'énergie reviendrait de 35% à 60% plus cher que l'énergie électrique ou gaz.
- La poursuite de l'animation économique sur Garossos et la réalisation d'une étude spécifique sur les commerces
- Le développement de l'économie circulaire en lien avec la démolition du Parc des Expos de l'île du Ramier

- La participation à l'appel à projet européen Green Deal dans le groupement de Toulouse Métropole, afin de servir de site pilote pour tester des réalisations innovantes de traitement des eaux pluviales.

2.1. Dépenses

Au 31 décembre 2020, le montant des dépenses cumulées constatées est de **3 825 k€ HT** dont **924 k€ HT** réalisées sur l'année 2020.

Le montant des dépenses réalisées sur l'année 2020 est inférieur aux prévisions du CRACL 2020 en raison des reports des études PRO et des travaux sur le secteur Parvis. Ces reports sont dus au retard de la première opération immobilière du secteur Parvis, (îlots 9 & 10 pour hôtel/bureaux/commerces) lié à la crise sanitaire.

2.1.1. Acquisitions

Le montant prévisionnel de l'exercice : 1 889 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2020 : 0 K €HT

Le montant prévisionnel correspondait à l'acquisition des parcelles suivantes :

- Parcelles constituant l'îlot 18 : pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales pour le secteur de Garossos. Il reste à acquérir des terrains de la commune de Beauzelle (délibération prise par la commune en 2020 pour une cession à Europolia à l'euro symbolique) et un terrain qui appartient à une indivision de propriétaires privés.
- Parcelles sur le secteur Parvis en vue de céder les îlots 9 et 10 en 2021, et de réaliser les travaux de desserte de ces îlots.

Ces acquisitions ont été repoussées à cause du décalage de travaux de la ZAC. Par ailleurs, le prix d'acquisition a pu être ajusté à la baisse pour un montant de 900 k€ HT.

Par ailleurs, les montants complémentaires pour les taxes et mises en état des sols sont reportés sur les années ultérieures.

2.1.2. Etudes

Le montant prévisionnel de l'exercice : 906 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2020 : 448 K €HT

Les études liées à la phase 1 des travaux de la ZAC ont été repoussées d'une année par suite de la crise sanitaire.

Le montant réalisé sur l'exercice 2020 correspond ainsi à la partie suivante du prévisionnel :

- Etudes : règlement de la mise à jour du plan guide et des études AVP, étude de faisabilité d'un réseau d'énergies renouvelable, étude sur les commerces de Garossos, études liées au CIM.
- Frais de commercialisation : pour l'îlot 3, les îlots 9&10 et l'îlot 30.

- Géomètre : frais pour la commercialisation des îlots 3, 9 & 10, 30 ainsi pour la préparation de l'acquisition des parcelles de l'îlot 18.

2.1.3. Travaux et honoraires

Le montant prévisionnel de l'exercice : 1 677 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2020 : 84 671 €HT

Le montant prévisionnel de 1 677 K€ HT portait principalement sur les travaux de desserte et de viabilisation provisoire des îlots 9 & 10. La définition de ces îlots ayant pris du retard à cause du COVID, ces travaux sont repoussés et n'ont pas été réalisés en 2020.

Les travaux réalisés en 2020 correspondent aux prestations suivantes :

- des travaux ENEDIS pour le raccordement au niveau des îlots 1 à 4, et pour le chemin d'Uliet, prévus au CRACL 2019 ;
- une reprise de bordure de l'îlot 7 pour 15K€ HT.

2.1.4. Contribution aménageur

Sans objet.

2.1.5. Autres dépenses et frais divers

Le montant prévisionnel de l'exercice : 113 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2019 : 24 K€HT

Le montant prévisionnel de 113 K € HT correspondait aux frais de conception des supports de communication et prestations associées pour la commercialisation à l'ouest du MEETT, au lancement des nouveaux îlots 5 et 12, ainsi que la production de supports de concertation en vue de l'animation économique et de la concertation sur la zone en renouvellement urbain Garossos.

Le montant réalisé est bien moindre que le montant prévisionnel, à cause du ralentissement lié à la crise sanitaire. Il comprend les frais à la participation au Forum des Projets (qui n'a pas eu lieu et est repoussé à 2021) et à des frais de communication.

2.1.6. Frais Financiers

Le montant prévisionnel de l'exercice : 0 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2020 : 6 K €HT

Le montant réalisé est lié à des frais bancaires de court terme.

2.1.7. Rémunération EUROPOLIA

Le montant prévisionnel de l'exercice : 351 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2019 : 362 K €HT

Le montant de la rémunération Europolia est forfaitaire.

Le montant réalisé CRACL 2020 est supérieur aux prévisions annoncées au CRACL 2018 car il a été révisé conformément à la formule du calcul de l'article 20.2 du traité de concession.

2.2. Recettes

Au 31 décembre 2020, le montant des recettes cumulées constatées est de **11 946 k€ HT**, dont **6 783 k€ HT** réalisées sur l'année 2020. Les recettes constatées en 2020 sont légèrement supérieures aux prévisions du CRACL 2019 qui s'élevaient à 6 736 K €HT.

Cette augmentation s'explique par :

- une recette supplémentaire de 42 K€ HT liée à une indemnité sur l'îlot 7, lié au retard de versement d'une partie du montant du terrain (voir détail en section 2.2.1.3)
- des recettes de 4 K€ HT liées aux produits financiers

2.2.1. Cessions

Le montant prévisionnel de l'exercice : 6 724 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2020 : 5 866 K €HT

Le montant réalisé correspond à :

- Vente de l'îlot 3 pour 5 824 K € HT en décembre 2020, conformément aux prévisions
- Indemnité pour l'îlot 7 d'un montant de 42 K € HT pour retard d'achat, non prévu initialement

2.2.1.1. Cessions Logement

Le montant prévisionnel de l'exercice : 900 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2019 : 0 K €HT

Il était prévu de céder le terrain de l'îlot 30 pour l'opération de Greencity, mais la vente a été retardée d'un an à cause d'un recours contentieux déposé en octobre 2020 par les voisins. La vente, pour un montant identique, est décalée à 2021. Par contre, les participations L311-4 sur cette opérations apparaissent déjà dans le bilan comptable (voir section 2.2.2).

2.2.1.2. Cessions Bureaux – Activité – Commerces

Le montant prévisionnel de l'exercice : 5 824 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2019 : 5 824 K €HT

Ce montant correspond à la vente de l'îlot 3, qui a été repris par Lazard Group après l'abandon du projet par Linkcity en novembre 2019. Les négociations avec le Groupe Lazard ainsi que la mise au point du nouveau permis (adaptations mineures par rapport au projet initial de Linkcity) ont été conduites de façon très active durant l'année 2020 pour une signature de l'acte de vente en fin d'année 2020.

Pour rappel, le promoteur Linkcity avait renoncé à acheter le terrain fin 2019, et avait versé un dépôt de garantie de 291 200 € HT, correspondant à 5% du prix de vente, qui apparaît en produit de gestion en 2019.

Le permis de construire du Groupe Lazard a été obtenu en septembre 2020 pour un projet très similaire à celui de Linkcity, pour environ 25 000 m² de surface de plancher se décomposant en :

- 8 700 m² de surface de plancher en locaux d'activités / ateliers
- 16 300 m² de surface de plancher en bureaux

L'acte authentique a été signé le 10 décembre 2020.

2.2.1.3. Cessions pour hôtels

Le montant prévisionnel de l'exercice : 0 K€ HT. Le montant réalisé CRACL 2019 : 42 K€ HT

Ce montant correspond à une recette liée à une indemnité pour l'îlot 7.

Sur l'îlot 7, Europolia a signé l'acte authentique de vente avec le promoteur Kaufman and Broad le 18 décembre 2019 pour la réalisation d'un complexe hôtelier de 289 chambres en 4 pour une SDP de 14 356 m².

La vente a été conclue en décembre 2019 au prix révisé de 4 388 K € HT.

Dans l'acte authentique de décembre 2019, il a été conclu que le paiement du prix serait versé en deux fois :

- 2 737 K €HT à la signature de l'acte authentique en décembre 2019 ;
- Le solde devait être payé au 30 juin 2020.

En juillet 2020, il a été validé, dans le cadre d'un acte modificatif à l'acte authentique, que le paiement du solde pourrait intervenir au 4 décembre 2020, sous condition de versement d'un complément de prix de 42 K€HT.

A ce jour, le montant du prix du terrain est donc de 4 430K€ HT constitué de :

- 2 737 K€ HT de prix d'origine du terrain qui ont été réglés
- 1 651 K€ HT de prix d'origine du terrain qui n'ont pas été réglés
- 42 K€ HT d'augmentation du prix qui n'ont pas été réglés

Kaufman & Broad n'a pas honoré le paiement du prix au 4 décembre pour le montant de 1 693 K€ HT. Europolia bénéficie d'une GAPD valable jusqu'au 4 juin 2021.

Pour des raisons comptables (enregistrement des produits à la date de l'acte), le montant total de 4 430K€ HT apparait comme constaté dans le bilan de l'opération du CRACL 2020.

2.2.1.4. Cessions pour collectivités

Le montant prévisionnel de l'exercice : 0 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2019 : 0 K €HT

2.2.2. Conventions de participation L311-4

Le montant prévisionnel de l'exercice : 182 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2020 : 912 K €HT

Il s'agit des participations des constructeurs pour l'îlot 30, correspondant au projet de logements/bureaux/commerce de Greencity. Le PC a été déposé en janvier 2020, accompagné de la convention de participation signée, puis l'arrêté de PC a été obtenu le 4 mai 2020. Par la suite, un recours contentieux a été déposé contre ce PC en octobre 2020.

Le montant de 912 K€ HT, correspondant aux participations des constructeurs, est donc inscrit comptablement (le fait générateur de la comptabilisation retenu étant le permis de construire), mais en réalité il n'a pas encore été versé par Greencity à Europolia. La convention L311-4 signé avec Greencity prévoit le versement en partie juste après la purge du PC qui interviendra fin 2021, et en partie 6 mois après la purge (donc en 2022).

2.2.3. Participation/subvention Collectivités

Sans objet

2.2.4. Produits Autres

2.2.4.1. Produits de gestion

Le montant prévisionnel de l'exercice : 0 €HT. Le montant réalisé CRACL 2020 : 0 €HT

2.2.4.2. Produits financiers

Le montant prévisionnel de l'exercice : 0 €HT. Le montant réalisé CRACL 2020 : 4K €HT

Il n'était pas prévu de produits financiers. Néanmoins, la trésorerie positive de l'opération en 2020 a généré un produit financier pour placement (Compte Caisse d'Epargne) de 4 K €HT.

3. Prévisions exercices 2021 et suivant

2021 sera une année d'incertitudes sur le marché immobilier d'entreprises et hôtelier, à cause de la crise sanitaire pour laquelle la visibilité de reprise est faible. En revanche, le marché du logement semble se maintenir sur cette année 2021.

Sur le secteur Parvis, l'objectif pour 2021 est d'avancer au maximum les études des aménagements de la ZAC pour accompagner la future réalisation des îlots autour du Parvis. Pour autant, comme il est très difficile d'avoir une visibilité sur la date de démarrage du premier îlot de Parvis (îlots 9 & 10 projet hôtelier), la décision a été prise de retarder le lancement des travaux d'aménagements (dessertes) à 2022, afin de réduire le risque de réalisation de travaux trop en amont des opérations immobilières. Ce décalage permettra également de connaître l'issue de l'appel d'offres Européen Green Deal (le résultat sera annoncé en juillet 2021). Dans ce cas, quelques modifications de conception des aménagements seront à apporter, mais ne remettront pas en cause le planning de réalisation.

Sur le secteur Garossos, une reprise de l'OAP incluant une plus grande mixité fonctionnelle est à envisager, pour à la fois proposer un projet d'évolution de la zone d'activité en accord avec la mutabilité réelle des fonciers revue en 2020, et d'autre part pour générer un équilibre économique plus favorable inhérent à un coût d'entrée du foncier plus onéreux en renouvellement urbain. De plus, cette mixité programmatique accrue s'insère dans la logique de cohérence urbanisme-transports développée à l'échelle métropolitaine, par la mise en valeur de la desserte tramway existante, et du développement dans son rayon d'action de programmes immobiliers offrant une mixité fonctionnelle (activités, logements, notamment de type co-living adapté à l'activité, co-working, etc...). L'ambition est également de développer des espaces verts généreux, en favorisant la désimperméabilisation de la zone d'activité, en facilitant les mobilités douces et décarbonées, et en améliorant la qualité urbaine et environnementale générale de ce secteur très minéral aux bâtis peu qualitatifs. L'année 2021 sera consacrée à la réalisation d'études pour fiabiliser la mise en œuvre opérationnelle de la requalification de cette zone d'activité. Il est estimé que les premières « mutations foncières » sur ce secteur n'interviendront pas avant 2023, et de ce fait les premiers aménagements interviendraient à partir de 2023 également.

Sur l'ensemble de la concession, 2021 sera aussi l'année de fin du contrat de maîtrise d'œuvre et du lancement d'une consultation en vue de son renouvellement, pour une notification début 2022. Il est

également prévu une reprise de la stratégie de communication pour des réalisations (site internet, flyer, etc.) au S2 2021.

En recette :

Le montant prévisionnel total des recettes est de **50 092 k€ HT**, soit une augmentation de **47 K€HT** au regard du CRACL 2019, qui correspond aux recettes supplémentaires perçues en 2020.

Le planning des cessions a été revu jusqu'en 2025 afin de prendre en compte la réalité d'avancement des opérations des îlots 9&10 et 30, ainsi que la prise en compte des effets de la crise sanitaire.

Ce dernier objectif amène à reporter la commercialisation de l'îlot 1 qui était prévu initialement en 2021, en 2022. Ce report est indispensable en vue de sécuriser la commercialisation des îlots qui pourraient venir en concurrence du fait de la similitude de programmation immobilière. A l'inverse, il peut être pertinent d'avancer la commercialisation des îlots 15 et 16 prévue initialement en 2028 à 2023.

En dépense :

Le montant prévisionnel total des dépenses est de **46 811 K€ HT**, soit une augmentation de **47 K€ HT** au regard du CRACL 2019, qui va de pair avec l'augmentation des recettes.

Sur le bilan global, la répartition entre les différentes lignes budgétaires a été revue pour être plus cohérente avec la réalité de l'opération :

1. Etudes : augmentation de 433 k€ HT pour la prise en compte des études liées au CIM et au renforcement des études développement durable
2. Acquisitions : diminution de 571 k€ HT liée à la négociation à l'euro symbolique des terrains acquis auprès de Beauzelle et aux économies réalisées en 2020 en termes de gestion provisoire des terrains
3. Travaux : augmentation de 174 k€ HT liée à la prise en compte de modifications demandées par la DDT dans le cadre du dossier loi sur l'eau
4. Rémunération aménageur : augmentation de 11 k€ HT liée à la révision appliquée en 2020

Le boni à terminaison de l'opération « Pôle économique du MEETT reste identique à hauteur de 3 281 K € HT.

3.1. Dépenses

Le montant prévisionnel des dépenses envisagées pour l'exercice 2021 est de **1 797 K € HT** au lieu de 4 935 K€ HT au CRACL 2019. Cette diminution est liée au choix de décaler les travaux autour du parvis à 2022 et à une baisse des acquisitions foncières.

En dépenses, les principales réalisations pour 2021 seront :

- Sur Parvis, la poursuite des études de conception des espaces publics par l'engagement du PRO pour la phase 1 des travaux de la ZAC,
- La réalisation des acquisitions foncières en vue de réaliser le bassin de rétention (îlot 18),

- Sur Garossos, la poursuite des études stratégiques et opérationnelles sur la zone.

3.1.1. Acquisitions

La prévision du montant total des acquisitions de l'exercice en 2021 : 164 K €HT.

Ce montant correspond à l'acquisition des parcelles constituant l'îlot 18 pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales pour le secteur de Garossos : il reste à acquérir des terrains de la commune de Beauzelle à l'euro symbolique et un terrain qui appartient à une indivision de propriétaires privés avec lesquels un accord sur le prix a été conclu en 2020.

3.1.2. Etudes

La prévision du montant total des études de l'exercice en 2020 : 478 K €HT.

Le montant prévisionnel des études 2021 couvre les études PRO et DCE pour la phase 1 des travaux de la ZAC, ainsi que la mise en œuvre de la démarche CIM, des frais de géomètres. La phase 1 des travaux de la ZAC concerne une partie du secteur Parvis, la création d'une piste cyclable le long de l'ex RD-902, ainsi que le bassin de l'îlot 18

3.1.3. Travaux et honoraires

La prévision du montant total des travaux de l'exercice en 2020 : 706 K €HT.

Ce montant correspond à des travaux prévus au niveau de l'îlot 3 et des réseaux sur le secteur Parvis dans le cas où il conviendrait d'anticiper des travaux de desserte d'îlots.

3.1.4. Fonds de concours versés

Sans objet.

3.1.5. Frais Divers

La prévision du montant total des frais divers de l'exercice en 2020 : 96 K €HT.

Le montant correspond principalement aux frais liés à la mise en œuvre d'une nouvelle communication sur l'opération. L'agence de communication Ecran Total a été sélectionnée pour accompagner Europolia sur une refonte complète de sa communication, qui sera mise en œuvre sur l'année 2021.

3.1.6. Frais Financiers

La prévision du montant total des frais financiers de l'exercice en 2020 : 0 K €HT.

Aucun frais financier en 2020 de court terme sont prévus du fait de l'équilibre de la concession.

3.1.7. Rémunération EUROPOLIA

La prévision du montant total de la rémunération aménageur de l'exercice en 2020 : 354K €HT.

Ce montant est inchangé par rapport à la prévision figurant au traité de concession (mission forfaitaire correspondant au coût de l'équipe mobilisée).

3.2. Recettes

Le montant prévisionnel total des recettes envisagées pour l'exercice 2020 est de **900 K€ HT** au lieu de 7873 K€ HT au CRACL 2019.

Les recettes sont significativement en baisse, à cause des reports de vente de terrains lié à la crise sanitaire.

Les recettes 2021 correspondent à la vente de l'îlot 30 pour l'opération mixte de Greencity, pour laquelle le recours contentieux sera jugé au T3 2021.

Compte tenu des incertitudes qui pèsent sur le marché hôtelier et de bureaux, la vente des îlots 9 & 10 n'interviendra pas en 2021, et a été repoussée à 2022.

Par précaution en ces temps de crise sanitaire, l'hypothèse a été retenue de ne pas lancer de commercialisation en 2021 sous forme d'appel à projet, pour ne pas générer de concurrence avec les opérations immobilières sur les terrains déjà vendus (îlots 3 et 7) ou en cours de commercialisation (îlots 9 & 10). Néanmoins, si un porteur de projet différenciant et ayant un sens au regard du Pôle économique souhaitait implanter son activité, des emprises foncières pourraient être proposées, notamment autour du parvis.

3.2.1. Cessions

La prévision du montant total en cession de l'exercice en 2021 : 900 k €HT.

3.2.1.1. Cessions Logement

Il s'agit de l'opération de l'îlot 30, pour laquelle Europolia a signé une promesse synallagmatique de vente le 9 janvier 2020 avec le promoteur Greencity pour la réalisation d'un programme de logements, bureaux et commerces pour une constructibilité d'environ 9 900 m²SdP . Il est prévu que l'acte de vente soit signé au plus tard le 30 octobre 2021.

La charge foncière est au global de 900 000 € HT.

3.2.1.2. Cessions Bureaux – Activité – Commerces

Pas de cession de bureaux pour 2021.

3.2.1.3. Cessions Hôtels

Pas de cession d'hôtel pour 2021.

3.2.1.4. Cessions Collectivités

Sans objet.

3.2.2. Conventions de participation L311-4

Il n'est pas prévu de participations L311-4 en 2021 autre que pour l'opération de l'îlot 30 de Greencity. Comme précisé en section 2.2.2, pour cette opération, les participations ont été inscrites comptablement en 2020, à hauteur de 912 k€HT, mais en réalité seront versées en partie juste après la purge du PC qui interviendra fin 2021, et en partie 6 mois après la purge (donc en 2022).

3.2.3. Participation Collectivités

Le Pôle économique du MEETT ne prévoit pas de participation du concédant.

3.2.4. Produits Autres

3.2.4.1. Produits de gestion

Sans objet.

3.2.4.2. Produits financiers

Sans objet.

ANNEXE 1 : Bilan prévisionnel de la ZAC – Synthèse

ANNEXE 2 : Recettes actualisées échelonnées dans le temps

ANNEXE 3 : Dépenses actualisées échelonnées dans le temps

ANNEXE 4 : Plan de trésorerie

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

ANNEXE 6 : Décomposition des recettes par ilôts

ANNEXE 7 : Production en ZAC

ANNEXE 8 : Synthèse des cessions et participations Concédant TTC

DEPENSES		Dernier bilan approuvé	Bilan actualisé	écart
1	ETUDES	4 450	4 883	433
2	ACQUISITIONS	8 893	8 322	- 571
3	TRAVAUX	27 632	27 806	174
4	Autres Dépenses	939	939	
5	FRAIS FINANCIERS	518	518	
6	REMUNERATION AMENAGEUR	4 332	4 343	11
7	DIVERS			
DEPENSES		46 764	46 811	47

RECETTES		Dernier bilan approuvé	Bilan actualisé	écart
1	Cessions et charges foncières	42 121	42 163	42
2	PARTICIPATIONS ET RECETTES CONSTRUCTEURS	7 633	7 633	
3	PRODUITS DE GESTION AUTRES RECETTES	291	296	4
4	PARTICIPATION DU CONCEDANT			
5	SUBVENTIONS ET AUTRES PARTICIPATIONS Hors Donneur d'ordre			
7	PARTICIPATION CONCEDANT			
RECETTES		50 045	50 092	47

RESULTAT D'EXPLOITATION		3 281	3 281	0
--------------------------------	--	--------------	--------------	----------

Annexe 2 : RECETTES actualisées échelonnées dans le temps

13001 POLE ECONOMIQUE PEX

en K€HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT						Bilan			
		Cumulé à fin 2019	AN 2020	Cumulé à fin 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	2021	2022	2023	AU DELA	actualisé	écart
1 Cessions et charges foncières	42 121	4 872	5 866	10 738				900	900	6 999	11 206	12 320	42 163	42
2 PARTICIPATIONS ET RECETTES	7 633		912	912							145	6 576	7 633	
3 PRODUITS DE GESTION AUTRES	291	291	4	296									296	4
4 PARTICIPATION DU CONCEDANT														
5 SUBVENTIONS ET AUTRES														
7 PARTICIPATION CONCEDANT														
TOTAL RECETTES	50 045	5 163	6 783	11 946				900	900	6 999	11 351	18 896	50 092	47

Annexe 3 : DEPENSES actualisées échelonnées dans le temps

13001 POLE ECONOMIQUE PEX

en K€HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT								Bilan	
		Cumulé à fin 2019	AN 2020	Cumulé à fin 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	2021	2022	2023	AU DELA	actualisé	écart
1 ETUDES	4 450	615	448	1 063	71	118	117	173	478	649	639	2 055	4 883	433
2 ACQUISITIONS	8 893	1 444		1 444	20	20	35	88	164	1 172	1 069	4 473	8 322	-571
3 TRAVAUX	27 632	15	85	99			43	663	706	9 321	4 523	13 157	27 806	174
4 Autres Dépenses	939	43	24	67		32	32	32	96	91	92	593	939	
5 FRAIS FINANCIERS	518	2	6	8								510	518	
6 REMUNERATION AMENAGEUR	4 332	782	362	1 144	89	89	89	89	354	330	334	2 180	4 343	11
7 DIVERS														
TOTAL DEPENSES	46 764	2 901	924	3 825	179	258	315	1 044	1 797	11 564	6 657	22 968	46 811	47

Annexe 4 : Plan de Trésorerie

13001 POLE ECONOMIQUE PEX

en K€HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT								Bilan	
		Cumulé à fin 2019	AN 2020	Cumulé à fin 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	2021	2022	2023	AU DELA	actualisé	écart
D = DEPENSES	46 764	2 901	924	3 825	179	258	315	1 044	1 797	11 564	6 657	22 968	46 811	47
R = RECETTES	50 045	5 163	6 783	11 946				900	900	6 999	11 351	18 896	50 092	47
RE = R - D = RESULTAT D'EXPLOITATION	3 281	2 263	5 859	8 122	-179	-258	-315	-144	-897	-4 566	4 694	-4 072	3 281	
RE cumulé	3 281	2 263	8 122	8 122	7 942	7 684	7 368	7 224	7 224	2 659	7 353		3 281	
A = TOTAL AMORTISSEMENTS	3 000											3 000	3 000	
EMPRUNTS	3 000											3 000	3 000	
REMBOURSEMENT D'AVANCES	0												0	
TVA	0												0	
DEPOT DE GARANTIE	0												0	
M = TOTAL MOBILISATIONS	3 000											3 000	3 000	
EMPRUNTS	3 000											3 000	3 000	
AVANCES	0												0	
TVA	0												0	
DEPOT DE GARANTIE	0												0	
F = M - A = RESULTAT FINANCIER	0												0	
FINANCEMENT cumulé	0												0	
T1 = TVA sur dépenses	8 214	409	85	495	14	30	41	187	273	2 228	1 218	3 977	8 191	-23
T2 = TVA sur recettes	8 424	974	1 173	2 148				180	180	1 400	2 241	2 464	8 433	8
T3 = Flux de TVA vers le Trésor	-210		-565	-565	-1 083				-1 083		-107	1 513	-242	-32
T4=T2-T1+T3 = Total mouvements de TVA	0	565	523	1 088	-1 097	-30	-41	-7	-1 176	-828	916		0	
T5 = Clients - Encaissements (acomptes, ...)	0	75	75	150				-150	-150				0	
T6 = Clients - Reste à encaisser	0		3 069	3 069		-1 078		-1 261	-2 339	-730			0	
T7 = Fournisseurs - Paiements (avances, ...)	0	19	-19										0	
T8 = Fournisseurs - Reste à payer	0		8	8	-8				-8				0	

Annexe 4 : Plan de Trésorerie

13001 POLE ECONOMIQUE PEX

en K€HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT								Bilan	
		Cumulé à fin 2019	AN 2020	Cumulé à fin 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	2021	2022	2023	AU DELA	actualisé	écart
TRESORERIE PERIODE	3 281	2 884	3 414	6 298	-1 284	790	-357	960	109	-4 664	5 610	-4 072	3 281	
TRESORERIE CUMUL	0	1 085	6 298		5 013	5 803	5 447	6 406	6 406	1 742	7 353	3 281	3 281	3 281

TRESORERIE PERIODE = RE + F + T4 + T5 - T6 - T7 + T8

Nom de l'opération d'aménagement : Pôle économique du MEETT

date de création de l'opération d'aménagement : oct-17

Commune(s) : Aussonne, Beauzelle, Cornebarrieu

date de mise à jour du tableau : 21/01/2021

Contact EUROPOLIA : Florence PONSAR

Contact TOULOUSE METROPOLE :

ANNEXE 5 : Décomposition des recettes par ilots

Cessions foncières et participations aux équipements publi

en K€ HT

N° Ilot	dernier Bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT							Bilan actualisé HT	Ecart	FONCIER	
		Cumulé au 31/12/2019	Année 2020	Cumulé au 31/12/2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	2022	2023	au-delà			Propriété EUROPOLI A	Viabilisé
1	998 730 €	0 €		0 €					998 730 €		0 €	998 730 €	0 €	0	1
2	483 730 €	483 730 €		483 730 €							483 730 €	483 730 €	0 €	1	1
3	5 824 000 €	0 €	5 824 000 €	5 824 000 €				5 824 000 €			0 €	5 824 000 €	0 €	1	1
4	5 126 000 €	0 €		0 €						5 126 000 €	0 €	5 126 000 €	0 €	0	1
5	4 700 000 €	0 €		0 €						4 700 000 €	0 €	4 700 000 €	0 €	0	1
6	0 €	0 €		0 €							0 €	0 €	0 €	0	1
7	4 388 266 €	4 388 266 €	42 127 €	4 430 393 €								4 430 393 €	42 127 €	0	1
8	0 €	0 €		0 €							0 €	0 €	0 €	0	1
9 & 10	6 000 000 €	0 €		0 €					6 000 000 €		0 €	6 000 000 €	0 €	0	0
11	2 000 000 €	0 €		0 €							2 000 000 €	2 000 000 €	0 €	0	0
12	5 150 000 €	0 €		0 €							5 150 000 €	5 150 000 €	0 €	0	0
13	4 250 000 €	0 €		0 €							4 250 000 €	4 250 000 €	0 €	0	0
15	920 000 €	0 €		0 €						920 000 €	0 €	920 000 €	0 €	0	0
16	460 000 €	0 €		0 €						460 000 €	0 €	460 000 €	0 €	0	0
17	920 000 €	0 €		0 €							920 000 €	920 000 €	0 €	0	0
18		0 €		0 €							0 €		0 €	0	0
19/20	3 919 800 €	0 €		0 €							3 919 800 €	3 919 800 €	0 €	0	1
21	99 640 €	0 €		0 €							99 640 €	99 640 €	0 €	0	1
22	159 800 €	0 €		0 €							159 800 €	159 800 €	0 €	0	1
23	0 €	0 €		0 €							0 €	0 €	0 €	0	1
24	1 880 000 €	0 €		0 €							1 880 000 €	1 880 000 €	0 €	0	1
25	0 €	0 €		0 €							0 €	0 €	0 €	0	1
26	357 200 €	0 €		0 €							357 200 €	357 200 €	0 €	0	1
27	144 760 €	0 €		0 €						144 760 €	0 €	144 760 €	0 €	0	1
28	159 800 €	0 €		0 €							159 800 €	159 800 €	0 €	0	1
29		0 €		0 €							0 €		0 €	1	1
30	1 812 140 €	0 €	912 140 €	912 140 €			900 000 €					1 812 140 €	0 €	0	1
	50 045 209 €	4 871 996 €	5 866 127 €	10 738 123 €	0 €	0 €	0 €	5 824 000 €	6 998 730 €	11 350 760 €	19 379 970 €	50 045 209 €	0 €	6 307 730 €	28 283 853 €

dont stock foncier propriété EUROPOLIA viabilisé #####

Précisions :

identification de tous les ilots de la ZAC y compris les previsions à long terme quelle que soit leur destination : logements, tertiaire, activité, commerce, équipement public, service

Nom de l'opération d'aménagement : Pôle économique du MEETT

date de création de l'opération d'aménagement : 2017

le 02/03/2021

Commune(s) : Beauzelle / Aussonne / Cornebarrieu

date de mise à jour du tableau : 21/01/2021

Contact Europolia florence PONSAR

Contact TOULOUSE METROPOLE :

ANNEXE 6 : PRODUCTION EN ZAC

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

Opérateur privé			Opérateur social*				Coût Maîtrisé	Tertiaire	Services et commerc es RDC
PLS Privé	Locatif libre	Accession libre	PLS social	PLUS / PLAI	PSLA	Acces. Sociale			
		440		185	270	270	310	250	200

N° de LOT	Foncier Acquis (1) Non Acquis (0)	Foncier Viabilisé (1) Non Viabilisé (0)	Avancement (date) Gras : constaté <i>Italique : prévisionnel</i>					Volume de logements et opérateurs										Typologie					Charge foncière (€ HT)	Particip. aux équipements L3111 4 CU	Surface terrain (m²)	SP Logt (m²)	SP Autre destination (m²)		
			Date CR ou Attribution	Date CV	Date PC (Obtention)	Date Acte	Date livraison	Privé			Public			Coût Maîtrisé		Total (nb logement)	T1	T2	T3	T4	T5 et +								
								nb locatif (PLS)	nb locatif (Autre)	nb libre	Opérateur	nb locatif social (PLUS, PLAI, PLS)	nb Accession sociale (PSLA)	nb Accession sociale (hors PSLA)	Opérateur							Nb						Opérateur	
1	0	1	T4 2020	T4 2021	30/12/2021	T1 2023																	998 730		11 097		8 000		
2	1	1		18/06/2019	16/12/2019	T2 2021																	483 730		6 610		2 391		
3	1	1	13/03/2020	30/10/2020	30/11/2020	T2 2024																	5 824 000		44 322		24 930		
4	0	1	T1 2022	T4 2022	T4 2023	30/12/2023	T2 2025																5 126 000		42 932		22 000		
5	0	1	T1 2022	T4 2022	T4 2023	30/12/2023	T2 2025																4 700 000		16 685		18 800		
6	0	1	réserve foncière du MEETT																				0		35 207		0		
7	1	1	15/11/2018	14/10/2019	18/12/2019	T2 2022																	4 388 266		18 004		16 000		
8	0	1	lot non bâti																				0		4 846		0		
9 & 10	0	0	05/03/2020	30/06/2021	T4 2021	T4 2022	T2 2024																6 000 000		9 674		22 000		
11	0	0	T1 2024	T3 2024	T3 2025	30/09/2025	T1 2027																2 000 000		5 851		8 000		
12	0	0	T1 2023	T3 2023	T3 2024	30/12/2024	T2 2026																5 150 000		11 026		21 000		
13	0	0	T3 2025	T2 2026	T2 2027	30/06/2027	T4 2028																4 250 000		8 598		17 000		
15	0	0	T1 2022	T4 2022	T4 2023	30/12/2023	T2 2025																920 000		4 283		4 000		
16	0	0	T1 2022	T4 2022	T4 2023	30/12/2023	T2 2025																460 000		3 360		2 000		
17	0	0	T3 2026	T2 2027	T2 2028	30/06/2028	T4 2029																920 000		4 589		4 000		
18	0	1	lot non bâti																				0		17 677		0		
19/20	0	1	foncier privé		T2 2024	30/09/2024	T1 2026																				41 700		
21	0	1	foncier privé		2029	01/01/2029	2030																				1 060		
22	0	1	foncier privé		T1 2026	30/06/2026	T4 2027																				1 700		
23	0	1	pas de PEP associé à cet lot																					0		5 000		0	
24	0	1	foncier privé		2029	01/01/2029	2030																				20 000		
25	0	1	pas de PEP associé à cet lot																						0		42 200		0
26	0	1	foncier privé		2029	01/01/2029	2030																				3 800		
27	0	1	foncier privé		T2 2022	T2 2023	T2 2024																				1 540		
28	0	1	foncier privé		2029	01/01/2029	2030																				1 700		
29	0	1	pas de PEP associé à cet lot																						0		3 654		0
30	0	1	25/11/2019	09/01/2020	30/08/2021	30/10/2021	01/06/2023	0	0	25	Greencity	96		ADOMA	35	Greencity													
TOTAL								0	0	25		96	0	0	35		0	98	18	26	7	7	900 000	912 140	1 761	6 556	2 858		

Précisions :
un tableau par commune concernée par une même ZAC (exemple : ZAC Andromède _ Bagnac et Beauzelle
identification de tous les ilots quelle que soit leur destination : commerce, équipement public (école, ...), service