

18.3 Projet de délibération n° DEL-21-0707

Dessine-moi Toulouse : approbation du protocole de travail avec le lauréat de l'appel à projets sur le site OMS pour le déroulement de la phase de mise au point

Exposé

Le 23 mai 2018, Toulouse Métropole et ses partenaires (Tissé Collectivités, les communes d'Aussonne, Fenouillet, Saint-Jean, Saint-Alban et Toulouse, Voies Navigables de France, le Stade Toulousain et l'aéroport Toulouse-Blagnac) ont lancé un appel à projets urbains innovants, intitulé « Dessine-moi Toulouse ».

Par délibération du 27 juin 2019, le Conseil de la Métropole a désigné les lauréats et autorisé leur accès aux sites propriété de Toulouse Métropole pour leur permettre d'engager les études nécessaires à la réalisation des projets.

Par délibération DEL-19-1161 du 21 novembre 2019, le Conseil de la Métropole a approuvé la mise en place de protocoles de travail avec certains des opérateurs lauréats de l'appel à projets. Ces protocoles permettent d'engager la phase de mise au point programmatique, technique, financière et juridique des projets lauréats. En effet, les premières réunions de travail ont fait apparaître un besoin de formalisation des engagements de chaque partie pour la réalisation de cette phase. Les porteurs de projet, appelés à engager des dépenses en amont de toute promesse de vente ou de mise à bail (études, diagnostics, etc.), souhaitent en effet s'assurer de l'engagement de Toulouse Métropole et ses partenaires sur les objectifs et les moyens.

Toutefois, le projet envisagé sur l'ancien bâtiment de l'OMS, sur le site de l'Oncopôle à Toulouse, n'était pas inclus dans la délibération du 21 novembre 2019, car sa mise en œuvre nécessitait au préalable l'acquisition de foncier supplémentaire. Il est donc proposé de conclure avec le lauréat de ce projet, appelé « Le Hub », un protocole de travail qui instaure, pour chaque partie, une obligation de moyens permettant la finalisation du projet lauréat dans les meilleurs délais.

Par cette convention, le lauréat du projet « Le Hub » s'engage notamment :

- à constituer des équipes mobilisant les compétences nécessaires à l'aboutissement du projet et à n'en modifier la composition qu'avec l'accord de Toulouse Métropole ;
- sur un dispositif de travail selon différents formats (comité de pilotage, comité technique et réunions techniques) et sur le caractère exclusif et confidentiel de leurs échanges ;
- sur un calendrier de réalisation des études préalables.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Projets urbains du lundi 31 mai 2021,

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

Décide :

Article 1

D'approuver les termes du protocole de travail avec la SCCV Le Hub, société de projet constituée entre les groupes SOPIC et Villes et Territoires, mandataire du groupement lauréat du projet « Le Hub », pour l'ancien bâtiment de l'OMS sur le site Oncopole, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2

D'autoriser le Président à signer ledit protocole et tous les actes afférents.

PROTOCOLE DE TRAVAIL

Site OMS - TOULOUSE

LES SOUSSIGNES (ci-après ensemble « les Parties ») :

1°) Toulouse Métropole dont le siège est 6, rue René Leduc 31505 Toulouse Cedex 5

Représentée par son Président, Monsieur Jean-Luc Moudenc, agissant en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole en date du 24 juin 2021,

Annexe 1 – Pouvoirs de représentation de Toulouse Métropole

**Ci-après dénommée « Toulouse Métropole »,
DE PREMIERE PART**

2°) La société SOPIC, société par actions simplifiées, au capital de 500000€, ayant son siège 5 cours Gambetta, 65000 TARBES, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Tarbes, sous le numéro 328 768 544, représentée par son Directeur, Renaud Lloret

Annex 2 – Pouvoirs de représentation de SOPIC

3°) La société VILLES ET TERRITOIRES (anciennement VIAE PARTICIPATIONS), société par actions simplifiées, au capital de 7 300 000 €, ayant son siège 25 allées Forain-François Verdier, 31000 TOULOUSE, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Toulouse, sous le numéro 532 650 207, représentée par sa Directrice Générale, Camille Nunes

Annexe 3 – Pouvoirs de représentation de Villes et Territoires

**Ci-après dénommées ensemble « Le Groupement »,
DE DEUXIEME PART**

LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE

I – Le présent protocole s'inscrit dans la suite de l'appel à projets Dessine-moi Toulouse (« la Consultation ») organisée par Toulouse Métropole et Tisséo Collectivités pour accompagner le développement du territoire dans une démarche créative et novatrice.

II – Le Groupement a été désigné lauréat de la Consultation aux termes d'un courrier de Toulouse Métropole en date du 1^{er} Avril 2019. Aux termes de ce courrier, était évoquée une période de co-construction du projet, destinée à affiner la programmation, statuer sur les options proposées dans l'offre remise par le Promoteur et réaliser des études complémentaires.

III - Le présent protocole a pour objet de définir les modalités d'organisation de travail entre les Parties.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Dans le cadre du pilotage de la suite de la consultation, Toulouse Métropole assure le pilotage global de la consultation et est propriétaire d'une partie du foncier du périmètre du projet. A ce titre, Toulouse Métropole met en œuvre les moyens dans l'objectif de concrétisation du projet lauréat de la consultation et sera à ce titre signataire du présent protocole.

Villes et Territoires et Sopic, en tant que mandataires de l'équipe lauréate de la consultation sur le site OMS, seront également signataire du présent protocole.

Le périmètre de projet se compose par ailleurs de fonciers en cours d'acquisition par Toulouse Métropole auprès de l'entreprise Evotec.

Le périmètre du projet correspond à l'assiette foncière qui figure au plan annexé.

TITRE 1 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

Article 1 : Composition du Groupement

Au jour de la signature des présentes, il est acté que la société CLIMATE CITY et la société BECHU et Associés ne font plus partie de l'équipe Le Hub, et ce en accord avec Toulouse Métropole.

L'équipe Le Hub reste composée de :
La société Villes et Territoires (anciennement VIAE PARTICIPATIONS)
La société Sopic
Marie AUSTRUY
R.E.C
La société Mamie Cocotte

Ceci constaté, le Groupement s'engage à maintenir la composition de son équipe pour la réalisation du projet.

Tout changement dans cette composition ne pourra intervenir qu'avec l'accord de Toulouse Métropole.

Article 2 : Dispositif de travail

Les parties s'engagent à mettre en œuvre une organisation de travail dont l'objectif est la recherche de la meilleure mise en œuvre possible du projet lauréat de la consultation.

Les engagements pris dans le cadre du présent protocole constituent une obligation de moyens à laquelle chaque partie ne peut se soustraire.

Dans le cas d'un accord des parties sur les questions programmatiques, techniques, financières et juridiques, l'opération de cession du foncier identifié à proprement parler – de Toulouse Métropole vers le Groupement –, fera l'objet d'un ou plusieurs actes spécifiques (promesse de vente, acte de vente). En dehors de la stricte cession du foncier identifié et pour certains points du projet, Toulouse Métropole se garde la possibilité de lancer une consultation relevant du droit de la commande publique dans le cas où les travaux de mise au point du projet concluraient en ce sens (en vue d'une

gestion spécifique d'un élément du programme, du type délégation de service publique, par exemple).

Dans le cadre de ce dispositif de travail, les parties conviennent de l'instauration :

- D'une équipe projet Toulouse Métropole mobilisant les élus référents ainsi que les techniciens ;
- D'un comité de pilotage Toulouse Métropole, qui aura pour mission de valider ou invalider les propositions programmatiques, techniques, financières, et juridiques, formulées à l'issue des différentes réunions techniques ; ce comité de pilotage se réunira en tant que de besoin, sur la base d'un ordre du jour dûment établi ;
- D'un comité technique réunissant les membres de l'équipe de pilotage de Toulouse Métropole : ce comité aura pour mission de définir et circonscrire les questions d'ordre programmatique, technique, financier et juridique afin de formuler des propositions au comité de pilotage ; ce comité technique se réunira en tant que de besoin, en préalable du comité de pilotage ;
- De réunions techniques à vocation générale ou thématique, réunissant en tant que de besoin une partie ou l'ensemble des équipes de pilotage de Toulouse Métropole et de l'équipe lauréate : ces réunions ont pour objet de formuler les questions à arbitrer par le comité de pilotage.

Chaque réunion sera précédée d'une invitation par courrier électronique envoyée par le référent de l'équipe projet de Toulouse Métropole.

L'ensemble de ces réunions fera l'objet d'un compte rendu réalisé par le référent de l'équipe projet de Toulouse Métropole. L'ensemble des participants pourra amender les comptes rendus qui seront diffusés dans un délai de huit jours calendaires. Faute de réponse dans ce délai, les termes du compte-rendu seront réputés acceptés.

Article 3 : Exclusivité

Toulouse Métropole consent au Groupement ou à toute structure qu'il se substituerait conformément aux termes de son offre (ci-après « Substitué »), une exclusivité portant sur l'étude du Projet et l'acquisition des terrains d'assiette objets de la Consultation ainsi que les fonciers acquis par Toulouse Métropole auprès de l'entreprise Evotec pour toute la durée du présent protocole.

La période d'exclusivité sera mise à profit par le Groupement ou Substitué pour réaliser les études complémentaires nécessaires à la poursuite de la définition du Projet présenté dans l'offre remise, notamment sur les plans technique, financier et fiscal, juridique et commercial.

Toulouse Métropole déclare et garantit qu'il n'a consenti à ce jour sur tout ou partie de ces terrains aucun droit à tout tiers et qu'il est en pleine capacité de consentir la présente exclusivité.

En conséquence de l'exclusivité consentie conformément aux stipulations ci-dessus, Toulouse Métropole s'interdit expressément d'entamer toute négociation ou pourparlers avec tout tiers dans le cadre de tout projet d'aménagement et/ou de construction ou autre sur tout ou partie des terrains objets de la Consultation, de toute cession de tout ou partie du terrain, ou de donner une réponse aux sollicitations émanant de tiers, ayant pour objet la conception et / ou la réalisation de toute opération d'aménagement et/ou de construction ou autre sur ces terrains, et d'une manière générale d'octroyer tout droit sur ces terrains à tout tiers.

Article 4 : Confidentialité des relations entre les parties

Par ailleurs, d'un commun accord, les parties conviennent, pendant la période de mise en œuvre du présent protocole, d'échanger entre elles de manière confidentielle.

TITRE 2 : LE PROJET PROPOSE PAR LE LAUREAT AU TERME DE LA CONSULTATION

Pour rappel, le Groupement a présenté, au terme de la consultation, le projet Le Hub, qui propose :

- La déconstruction du bâtiment OMS, dont la nécessité a été confortée par des études structurelles complémentaires, datées du 15 janvier 2020, établies par la société GEOTEC à la demande du Groupement.
- La construction d'un bâtiment comprenant des espaces communs, des locaux commerciaux, une conciergerie, des lieux de réception, des bureaux (4 410 m²), un restaurant inter-entreprise Mamie Cocotte (1 400m²), ainsi qu'un pôle sportif et ses aménités (3 215 m²), le tout représentant une surface minimum de 10 880 m² de SDP et n'excédant pas 11 100 m² de SDP.

TITRE 3 : LA LISTE DES ETUDES A REALISER

Le Groupement s'engage à réaliser *a minima* les études suivantes :

- Diagnostic amiante.
- Diagnostic relatif à la pollution du sol.
- Poursuite des études programmatiques et analytiques du site.
- A l'issue de ces phases, un plan masse, d'une précision correspondant à une phase APS, sera produit, ainsi que le budget prévisionnel afférent.

Avec une date « objectif » correspondant au 31 décembre 2021.

TITRE 4 : DEVOIEMENT DES RESEAUX

Il a été établi que de nombreux réseaux, certains d'intérêt public, d'autres d'intérêt privé, traversent l'unité foncière, le long de l'actuelle limite parcellaire, entre le foncier EVOTEC en cours d'acquisition par Toulouse Métropole et le foncier dit de l'OMS, au sud de ce dernier.

En dehors du réseau TERREGA dont le dévoiement est inenvisageable, Toulouse Métropole fait sont affaire du dévoiement des autres réseaux et mettra tout en œuvre pour effectuer cette opération dans les meilleurs délais.

Selon l'emprise du bâti projeté, les réseaux visés par le dévoiement sont :

- Réseau EP
- Réseau AEP
- Réseau Incendie
- Réseau CFO
- Réseau CFA intrusion
- Réseau Gaz

De plus, selon l'emprise du bâti projeté, le réseau EU serait à abandonner partiellement.

TITRE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

ACCES AU SITE

Conformément à la délibération DEL-19-0657 du 27 juin 2019, il est convenu que Le Groupement pourra accéder au site de l'OMS autant que de besoin, dans le cadre des études techniques explicitées ci-dessus.

Le bâtiment et le terrain demeurent sous la responsabilité de Toulouse Métropole qui, à ce titre, contractera ou maintiendra toute assurance couvrant, à minima, les interventions prévisibles et programmées en relation avec ses services.

POLLUTION CHIMIQUE ET PYROTECHNIQUE

L'attention du constructeur est attirée sur l'opportunité d'utiliser des matériaux de construction et des réseaux non vulnérables vis-à-vis d'une éventuelle pollution chimique résiduelle des sols. Pour cela, il réalisera à ses frais les sondages et analyses préalables.

Concernant la sécurité pyrotechnique, le Groupement est informé de l'antériorité des terrains vis à vis d'une pollution pyrotechnique résiduelle. Pour toute intervention (sondages, fondations...), il respectera les contraintes issues du PV de récolement de la dépollution réalisée par la Direction Générale de l'Armement, propriétaire antérieur du site, ainsi que de l'extrait de l'acte de cession entre cette dernière et le propriétaire actuel dans lequel figurent les contraintes pyrotechniques à respecter.

AFFICHAGE / COMMUNICATION

Le présent protocole ouvre le droit au groupement d'envisager la mise en place d'une communication sur le site suivant des modalités qui restent à définir et après validation par Toulouse Métropole.

DUREE ET PRISE D'EFFET DU PROTOCOLE

Le présent protocole prend effet à compter de ce jour et prendra fin, à défaut d'accord sur une prolongation, le 31 décembre 2021. Cette date vaut prorogation de la date de fin de validité des offres, inscrite dans le cadre de la consultation et fixée au 31 juillet 2020.

Le présent protocole pourra être prorogé à la demande des deux parties d'une durée qui sera déterminée par elles.

RESILIATION ANTICIPEE DU PROTOCOLE

A mesure de l'avancée de la phase de mise au point du projet et à la demande des parties, celles-ci se réuniront pour décider de la poursuite ou non de l'exécution du présent protocole. A cette occasion, elles pourront décider communément d'y mettre un terme dans l'hypothèse où les contraintes du site remettraient en cause la viabilité économique du projet.

Cette résiliation anticipée suivra les mêmes formes que celles prises pour l'adoption du présent protocole.

Elle n'ouvrira droit à aucune indemnisation par l'une ou l'autre des parties au titre du temps passé à la mise en œuvre du projet.

INTERDICTION DE CESSION/SUBSTITUTION

Les droits et obligations résultant de la présente convention ne peuvent être transférés partiellement ou totalement au bénéfice d'un tiers, hormis une ou plusieurs filiale(s) du Promoteur ou toute société ad hoc qu'il constituerait pour les besoins de la programmation, sauf autorisation préalable et expresse des PARTIES.

Fait aux lieux et dates ci-après indiqués, en [...] exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial de Maître [...], notaire associé à [...] qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils sur simple demande de leur part.

TOULOUSE METROPOLE	A Le / / 2021
SAS VILLES ET TERRITOIRES	A Le / / 2021
SAS SOPIC	A Le / / 2021

Projet OMS Dessine-moi Toulouse

Réalisé le : 18/05/2021

Commune de Toulouse



2019-220-PM Source : TM - DSI

© - Opérations d'Aménagement et Projets Urbains

© TOULOUSE-METROPOLE Reproduction interdite

Échelle: 1/ 1 000 en A4