

13.2 **Projet de délibération n° DEL-22-0464**

Pôle économique du MEETT (Aussonne, Beauzelle, Cornebarrieu) : approbation du Compte Rendu Annuel d'activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2021 et adoption de l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement - 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, aujourd'hui dénommée « Pôle économique du MEETT », dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le traité de concession d'aménagement a été signé le 20 novembre 2017 entre Toulouse Métropole et Europolia. Ce traité a été modifié par voie d'avenant n°1, en date du 4 août 2021, en vue de définir les contrats d'objectifs et de moyens sur la deuxième période triennale (2021-2023), et de fixer le montant de la rémunération de l'aménageur pour cette nouvelle période.

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 24 juin 2021, était arrêté, en dépenses à 46 810 984 € HT et en recettes à 50 091 801€ HT.

Le présent rapport et ses pièces jointes, avec un état arrêté au 31 décembre 2021 et des prévisions au-delà, est présenté au Conseil de Métropole pour examen de la gestion de l'exercice passé et approbation.

Les activités notables en 2021 sont :

- la mise en service du Centre d'Incendie et de Secours sur l'îlot 2 en juin 2021 ;

- la validation des études Avant-Projet (AVP) et le démarrage des études de projet (PRO) sur les espaces publics du secteur Parvis ;
- le retard du démarrage des travaux de l'hôtel 4 étoiles, sur l'îlot 7, faute pour le promoteur d'avoir finalisé la contractualisation avec un exploitant ;
- le retard des études de développement du programme immobilier sur les îlots 9 & 10 (complexe immobilier d'hôtel, bureaux et commerces), compte tenu des incertitudes pesant sur le marché immobilier tertiaire ;
- le report, en conséquence, des travaux d'aménagement destinés à accompagner la réalisation des îlots 9 & 10.

Les principales perspectives 2022 concernent :

- la sélection d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et d'un nouvel AMO développement durable, à la suite de la fin des contrats correspondants ;
- le lancement des premiers travaux sur le secteur Parvis ;
- l'accompagnement des opérateurs, pour la bonne réalisation des premiers programmes immobiliers en construction : l'îlot 3 (village d'entreprises), pour un démarrage des travaux en mars 2022, et l'îlot 7, pour un démarrage des travaux prévu fin 2022/début 2023 ;
- la finalisation de la vente des îlots pour lesquels la commercialisation est en cours : îlot 30 relatif au programme logements, bureaux et commerces, et dont le recours contentieux intenté à l'encontre du permis n'a pu être jugé en 2021 en raison de la crise sanitaire ;
- la préparation, en raison de l'annulation du PLUi.H, du dossier de modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Beauzelle, pour encadrer le développement du secteur Parvis et le renouvellement du secteur de Garossos, conformément au plan guide ;
- 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, sous réserve de l'adoption de la modification de l'OAP permettant d'accompagner les évolutions du secteur.

Le bilan prévisionnel de l'opération soumis à l'assemblée évolue de façon marginale par rapport au bilan approuvé en 2021. Il s'établit désormais à :

- 46 851 940 € HT en dépenses, en augmentation de 41 000 € HT correspondant au lancement prévu en 2022 d'une étude de programmation/marketing.
- 50 134 772 € HT en recettes, en augmentation de 43 000 € HT du fait de recettes de cessions supplémentaires perçues en 2021.

Par ailleurs, le ralentissement de l'activité du Pôle économique du MEETT, généré tant par les impacts de la crise sanitaire à l'égard du marché immobilier d'entreprise et hôtelier, que par l'annulation du PLUi-H en mai 2021, conduit à opérer une deuxième modification du traité de concession. Il est donc proposé d'approuver l'avenant n°2 à ce contrat, afin d'actualiser la rémunération de l'aménageur en conséquence.

Aux termes du 2^{ème} avenant, joint en annexe, la rémunération relative à la deuxième période triennale (2021-2023) est ainsi ramenée de 714 140 € à 254 000 €, dont 50 000 € au titre de l'exercice 2022. Il est précisé que le montant global de rémunération forfaitaire, tel que défini à l'article 20.2 dudit traité de concession, reste établi à 4 325 437 € (hors révision).

Décision

Le Conseil de la Métropole,

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

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L 300-5,

Vu le traité de concession du 20 novembre 2017 et notamment son article 18.2, et son avenant n°1 du 4 août 2021, notifié le 16 août 2021,

Vu le compte rendu annuel d'activités à la collectivité locale (CRACL) 2021 proposé par Europolia, relatif au Pôle économique du MEETT,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du mardi 31 mai 2022,

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

Décide :

Article 1

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 2021, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2

D'approuver les termes de l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement du Pôle économique du MEETT, conclu entre Toulouse Métropole et Europolia le 20 novembre 2017 et modifié par avenant n° 1, le 4 août 2021, tel qu'annexé.

Article 3

D'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant n°2 et tout acte nécessaire à cet effet.

CRACL

2021

POLE ECONOMIQUE AUTOUR DU MEETT



Table des matières¹

Synthèse	2
1. Fiche opération.....	6
1.1. Les délibérations de Toulouse Métropole concernant la concession d'aménagement	9
1.2. Les décisions et faits administratifs marquants concernant le pole economique du meett	10
2. Réalisations exercice 2021	10
2.1. Dépenses 10	
2.1.1. Acquisitions	11
2.1.2. Etudes.....	11
2.1.3. Travaux et honoraires	11
2.1.4. Contribution aménageur	12
2.1.5. Autres dépenses et frais divers	12
2.1.6. Frais Financiers.....	12
2.1.7. Rémunération EUROPOLIA.....	12
2.2. Recettes 12	
2.2.1. Cessions	13
2.2.2. Conventions de participation L311-4	13
2.2.3. Participation/subvention Collectivités	14
2.2.4. Produits Autres.....	14
3. Prévisions exercices 2022 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. Autres dépenses	16
3.1.6. Frais Financiers.....	17
3.1.7. Rémunération EUROPOLIA.....	17
3.2. Recettes 17	
3.2.1. Cessions	18
3.2.2. Conventions de participation L311-4	18
3.2.3. Participation Collectivités.....	18
3.2.4. Produits Autres.....	18

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 2021 sont :

- **L'ouverture et l'exploitation progressive du MEETT à compter de septembre 2021**

- **L'annulation du PLUiH avec pour conséquences :**

L'OAP mise en place sur le périmètre de la concession est caduque et le droit applicable redevient celui des PLU antérieurs d'Aussonne et de Beauzelle :

- La mutation du secteur Garossos n'est pas envisageable dans ce cadre (pas de possibilité de densification à la parcelle). Les participations L311-4 prévues sur les îlots mutables identifiés sont reportées à partir de 2025 au mieux (adoption nouveau PLUiH en 2024). NB : l'îlot 30 dont le PC a été accordé en 2020 n'est pas concerné.
- Sur le secteur Parvis, les îlots 15, 16, 17 en totalité et 11 partiellement sont reclassés en zone A non constructible. L'échéancier de commercialisation doit être revu.

- **Les retards liés à la crise sanitaire du COVID :**

- Le retard de démarrage des travaux sur l'îlot 7 : hôtel 4* par Kaufman & Broad. Faute de contractualisation ferme avec l'exploitant pressenti, le démarrage des travaux de l'hôtel connaît un important retard. Le solde du paiement du terrain auprès d'Europolia par le promoteur K&B a néanmoins pu être versé en juillet 2021 avec un complément de prix d'un montant de 43 k€ HT, en considération du différé de paiement consenti au promoteur.

- 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.

Faute d'exploitant pour le programme hôtelier, la conception du programme immobilier a pris un important retard. La promesse de vente étant aujourd'hui caduque, Europolia a accordé un délai au groupement d'opérateurs, pour signer un nouveau contrat de réservation. En tout état de cause, la vente prévue initialement mi-2022 est décalée.

- Par voie de conséquence, le report des études et de la première phase de travaux de la ZAC pour accompagner la réalisation des îlots 9 & 10

- Le report de la concertation programmée sur Garossos

- **En termes de commercialisation des lots :**
 - La livraison du Centre d'Incendie et de Secours sur l'îlot 2 en juin 2021
 - 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 intenté à l'encontre de l'arrêté de permis de construire, par des riverains en octobre 2020.

- **En termes d'études :**
 - La validation des études AVP sur les espaces publics du secteur Parvis et le démarrage des études PRO phase 1 sur ce même secteur
 - La réalisation d'étude de pré-plantation des arbres prévus sur les phases ultérieures de la ZAC

- **En termes contractuels :**
 - Par avenant n° 1 notifié le 16 août 2021, le Traité de concession a été modifié afin de définir les objectifs de l'Aménageur sur la deuxième période triennale 2021-2023. La rémunération forfaitaire affectée à cette deuxième période a été établie à 714 140 €.

Pour tenir compte du ralentissement de l'activité, un avenant à la concession d'aménagement a été signé avec Toulouse Métropole en août 2021. L'un des objets de cet avenant a été de réduire la rémunération d'Europolia pour l'année 2021, tout en maintenant le montant global sur la durée de la concession

L'année 2022 sera consacrée à :

Les actions en 2022 seront orientées vers les objectifs opérationnels suivants :

En termes d'études :

- Le rendu des études PRO sur la première phase des travaux de la ZAC, secteur Parvis, pour accompagner les îlots 9 et 10,
 - La préparation de la consultation et la désignation de la maîtrise d'œuvre urbaine à la suite de la fin du contrat de la maîtrise d'œuvre actuelle,
 - La préparation d'une consultation pour une mission d'AMO développement durable à la suite de la fin du contrat de l'AMO développement durable actuel,
 - La redéfinition du projet de la ZAC et donc la préparation d'une consultation de programmation/marketing pour réinterroger la programmation de la ZAC, en particulier sur le secteur Parvis,
 - L'actualisation de l'OAP dans le cadre de la modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Beauzelle, dans l'attente du futur PLUIH, afin de reprendre les orientations d'aménagement définies précédemment sur Parvis (et qui ont servi de base au PRO) et pour faire évoluer le projet urbain sur Garossos conformément au nouveau plan guide (dans le respect de la trame viaire et parcellaire existante).
-
- **En termes de travaux :**
 - Le démarrage de travaux de préfiguration du secteur Parvis,

- le démarrage des premiers travaux sur le secteur Parvis (phase 1) en fonction du calendrier de démarrage des travaux sur les îlots 9 et 10.
- **En termes de commercialisation :**
 - L'accompagnement pour la bonne réalisation des premiers programmes immobiliers en construction : îlot 3 (village d'entreprises par Lazard Group) pour un démarrage des travaux en mars 2022, îlot 7 (hôtel 4* par Kaufman & Broad) pour un démarrage des travaux fin 2022, début 2023 ;
 - 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).
- **En termes réglementaires :**

La préparation du dossier de modification du PLU de Beauzelle sur le secteur Garossos en attendant le nouveau PLUIH et afin de faire évoluer le projet urbain de Garossos conformément au nouveau plan guide et de reprendre les orientations d'aménagement définies sur le secteur Parvis (en cohérence avec le PRO des espaces publics)
- **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 (sous réserve de l'adoption de l'OAP permettant d'accompagner la densification du secteur).

Les principaux risques et aléas demeurent aujourd'hui :

- **En recettes**, sur le volet commercialisation :
 - Les incertitudes liées à la crise sanitaire ont fortement impacté le phasage des cessions de terrains. Néanmoins, ce décalage de recettes est supportable par l'opération, dans la mesure où les infrastructures d'accès ont été en grande partie réalisées pour le MEETT et où les autres travaux d'aménagement spécifiques peuvent être décalés pour tenir compte du retard de commercialisation. Les ventes déjà réalisées entre 2019 et 2021 permettent de conserver une trésorerie positive pour l'opération en 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 pourrait être amenée à évoluer, en particulier autour du secteur Parvis/Garossos où la part de locaux tertiaires est la plus forte. Sur le secteur Parvis, la taille des macro-lots (environ 20 000 m² de SDP) pourrait, le cas échéant, être revue.
 - L'issue du contentieux relatif au permis de construire obtenu par Green City sur l'îlot 30, initialement attendu en 2021 devrait être connue en 2022. Cela crée une incertitude à hauteur de 912 K€HT pour l'opération.
- **En dépenses :**

- Il existe un risque d'obsolescence des études de niveau PRO réalisées sur le secteur Parvis si les effets de la crise sanitaire (difficultés sur l'immobilier tertiaire) conjugués à la refonte du plan guide de l'opération conduisaient 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 (ilots 9 & 10).

1. Fiche opération

POLE ECONOMIQUE AUTOUR DU MEETT

Chef de projet Europolia : Nina CARRE

Chef de projet Toulouse Métropole : Vincent TOULZA

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 la RM902, 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

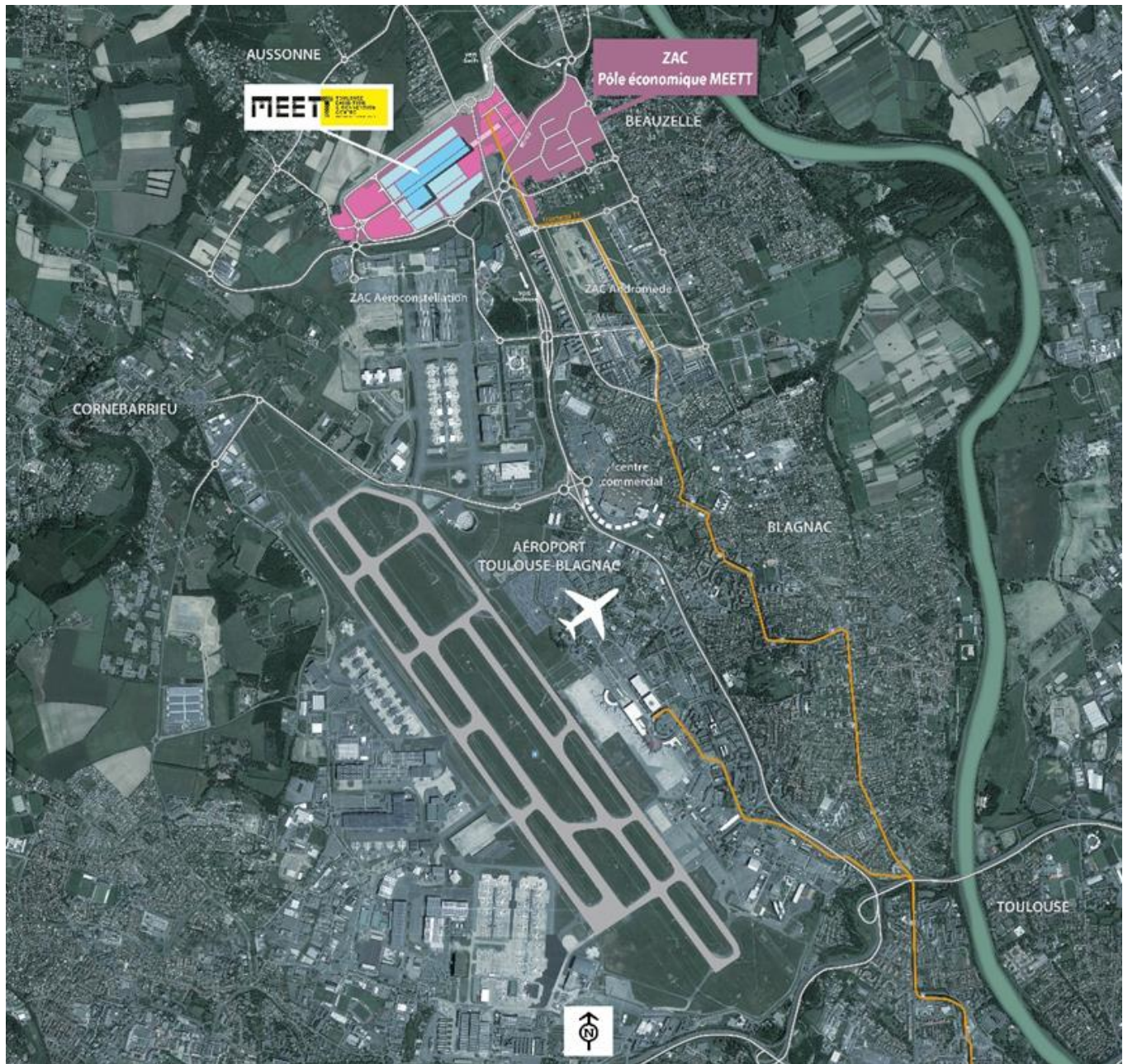
- **Concédant** : Toulouse Métropole Groupement
- **Maîtrise d'œuvre** : PPA, Taillandier, Ingérop, Battle I Roig
- **Urbanistes** : PPA et Taillandier
- **Paysagistes** : Battle I Roig
- **BET** : Ingérop

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**.
- Le 9 mars 2021, un arrêté préfectoral modifiant l'arrêté du 22 juillet 2014 et celui du 18 novembre 2014 relatif à une **autorisation de destruction, capture, déplacement d'individus ainsi que de destruction, altération, dégradation, d'aires de repos et/ou de reproduction d'espèces protégées** dans le cadre de la réalisation du parc des expositions de Toulouse sur les communes d'Aussonne, Beauzelle, Seilh et Cornebarrieu.
- Le 24 juin 2021, délibération de Toulouse Métropole : Approbation de l'**avenant 1 au traité de concession** (définition des objectifs triennaux de l'aménageur et recalage de la rémunération sur la période 2021 – 2023 correspondante).

2. Réalisations exercice 2021

2.1. Dépenses

Au 31 décembre 2021, le montant des dépenses cumulées constatées est de **4 006 k€ HT** dont **181 k€ HT** réalisées sur l'année 2021.

Le montant des dépenses réalisées sur l'année 2021 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 : 164 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2021 : 56 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.
- 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.

Pour l'îlot 18, deux acquisitions réalisées en 2021 permettent à Europolia de maîtriser la totalité de l'emprise foncière de cet îlot : Acquisition à l'euro symbolique auprès de la commune de Beauzelle acquisition auprès d'une indivision de propriétaires privés pur un montant de 43 000 euros. Le reste de la dépense porte sur des frais d'acquisition, de gestion provisoire de site et de mise en état des sols.

L'acquisition des parcelles en vue de céder les îlots 9 et 10 a été repoussée à 2023.

2.1.2. Etudes

Le montant prévisionnel de l'exercice : 478 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2021 : 56 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 2021 correspond ainsi à :

- La réalisation d'études : règlement de la mise à jour du plan guide et des études AVP, fiches de lots, études géotechniques.
- L'accompagnement d'un AMO pour l'établissement d'un accord-cadre multi-opérations petits travaux.

2.1.3. Travaux et honoraires

Le montant prévisionnel de l'exercice : 706 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2020 : 0 €HT

Aucuns travaux n'ont été réalisés en 2021.

Le montant prévisionnel de 706 K€ HT portait principalement sur le démarrage des travaux de desserte et de viabilisation provisoire des îlots 9 & 10. La commercialisation de ces îlots ayant pris du retard en raison de la crise sanitaire, les travaux n'ont pas été réalisés en 2021 et sont reportés.

2.1.4. Contribution aménageur

Sans objet.

2.1.5. Autres dépenses et frais divers

Le montant prévisionnel de l'exercice : 96 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2021 : 17 K€HT

Le montant prévisionnel de 96 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 qu'à 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, en raison du ralentissement dans l'avancement des projets lié à la crise sanitaire.

2.1.6. Frais Financiers

Le montant prévisionnel de l'exercice : 0 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2021 : 0 K €HT

2.1.7. Rémunération EUROPOLIA

Le montant prévisionnel de l'exercice : 354 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2021 : 52 K €HT

Le montant de la rémunération Europolia est forfaitaire. Un avenant au traité de concession a été signé en août 2021 fixant un nouveau montant de rémunération de l'Aménageur pour l'année 2021 à hauteur de 50K € HT (à la suite du ralentissement des opérations). L'objectif de cet avenant était également la définition des objectifs triennaux de l'aménageur, en plus du recalage de la rémunération sur la période 2021 – 2023

Le montant réalisé CRACL 2021 intègre la révision, conformément à la formule du calcul de l'article 20.2 du traité de concession.

2.2. Recettes

Au 31 décembre 2021, le montant des recettes cumulées constatées est de **11 989 K€ HT**, dont **43 k€ HT** réalisées sur l'année 2021. Les recettes constatées en 2021 sont inférieures aux prévisions du CRACL 2020 qui s'élevaient à 900 K €HT.

Cette différence s'explique par le retard de la cession de l'îlot 30 (recours contentieux sur permis de construire). La seule recette correspond au complément de prix relatif à l'îlot 7 de K&B, au titre du différé de paiement du prix consenti au promoteur.

2.2.1. Cessions

Le montant prévisionnel de l'exercice : 900 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2021 : 43 K €HT

Le montant réalisé correspond au complément de prix de 43 k€ pour l'îlot 7 de K&B.

2.2.1.1. Cessions Logement

Le montant prévisionnel de l'exercice : 900 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2021 : 0 K €HT

La cession d'une partie du terrain d'assiette de l'îlot 30 (opération de Greencity) a été reportée en 2022, en raison du recours contentieux intenté en octobre 2020 par les riverains à l'égard de l'arrêté de permis de construire.

2.2.1.2. Cessions Bureaux – Activité – Commerces

Le montant prévisionnel de l'exercice : 0 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2021 : 0 €HT

2.2.1.3. Cessions pour hôtels

Le montant prévisionnel de l'exercice : 0 K€ HT. Le montant réalisé CRACL 2021 : 43 K€ HT

- **Le démarrage des travaux de l'hôtel 4* de l'îlot 7 ont subi du retard.** Ce retard est lié au manque d'exploitant hôtelier pour le projet.
- la seule recette enregistrée au complément de prix de 43 K€ dû par le promoteur pour cet îlot.

2.2.1.4. Cessions pour collectivités

Le montant prévisionnel de l'exercice : 0 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2021 : 0 K €HT

2.2.2. Conventions de participation L311-4

Le montant prévisionnel de l'exercice : 0 K €HT. Le montant réalisé CRACL 2021 : 0 K €HT

Les participations L311-4 de l'îlot 30 ont été inscrites comptablement en 2020, à hauteur de 912 k € HT, mais seront en réalité versées en partie juste après la purge du PC qui interviendra en principe en 2022, et en partie 6 mois après la purge.

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 2021 : 0 €HT

2.2.4.2. Produits financiers

Le montant prévisionnel de l'exercice : 0 €HT. Le montant réalisé CRACL 2021 : 0 €HT

3. Prévisions exercices 2022 et suivant

2022 demeurera une année d'incertitudes sur le marché immobilier d'entreprise et hôtelier pour lequel la visibilité de reprise est faible.

Sur le secteur Parvis, l'objectif pour 2022 est d'avancer autant que possible les études des aménagements de la ZAC pour accompagner la future réalisation des îlots autour du Parvis. Cependant au regard de la difficulté à disposer d'une visibilité sur la date de démarrage du premier îlot de Parvis (îlots 9 & 10 projet hôtelier), il a été décidé de retarder le lancement des travaux d'aménagements (dessertes) à fin 2022-début 2023, afin de réduire le risque de réalisation de travaux trop en amont des opérations immobilières

Sur le secteur Garossos, une modification du PLU avec reprise de l'OAP incluant une plus grande mixité fonctionnelle s'inscrivant dans le nouveau plan guide est prévue, pour proposer un projet d'évolution de la zone d'activité en accord avec la mutabilité réelle des fonciers revue en 2020 d'une part, et pour générer un équilibre économique plus favorable inhérent à un coût d'entrée du foncier plus onéreux en renouvellement urbain, d'autre part. L'année 2022 sera ainsi 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 2023-2024. De ce fait, les premiers aménagements sont prévus à cette échéance.

Sur l'ensemble de la concession, 2022 marquera la fin du contrat de maîtrise d'œuvre. Il s'agira donc de lancer une consultation en vue de son renouvellement, pour une notification au plus tard fin 2022. Il est

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

En recette :

Le montant prévisionnel total des recettes est de **50 135 K€ HT**, soit une augmentation de **43 K€ HT** au regard du CRACL 2020, qui correspond aux recettes supplémentaires perçues en 2021.

Le planning des cessions a été revu jusqu'en 2026 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 une nouvelle fois la commercialisation de l'îlot 1 en 2024. 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.

En dépense :

Le montant prévisionnel total des dépenses est de **46 852 K€ HT**, soit une augmentation de **41 K€ HT** au regard du CRACL 2020.

Cette augmentation s'explique en grande partie par le lancement en 2022, d'une étude de programmation/marketing pour réinterroger la programmation de la ZAC. Le coût de cette étude a été estimé à 40K € HT. Le contexte actuel d'incertitudes sur le marché immobilier d'entreprises et hôtelier nécessite de réinterroger la programmation de la ZAC.

La programmation du pôle économique basée sur l'immobilier tertiaire et hôtelier, devra peut-être évoluer et en particulier autour du secteur Parvis/Garossos où la part de locaux tertiaires est la plus forte.

Le résultat d'exploitation à terminaison de l'opération « Pôle économique du MEETT reste établi à 3 283 K € HT.

3.1. Dépenses

Le montant prévisionnel des dépenses envisagées pour l'exercice 2022 est de **1 345 K € HT** au lieu de 11 564 K€ HT au CRACL 2020. Cette diminution est liée au choix de décaler les travaux autour du parvis à et à une baisse des acquisitions foncières, mais également à une diminution de la rémunération aménageur pour l'année 2022.

En dépenses, les principales réalisations pour 2022 seront :

- **Sur Parvis**, la poursuite des études de conception des espaces publics par le rendu du PRO Phase 1 et la poursuite des études sur les autres phases,
- le démarrage des premiers travaux sur le secteur Parvis (phase 1) en fonction du calendrier de démarrage des travaux sur les îlots 9 et 10,
- le démarrage de travaux de préfiguration du secteur Parvis,

- la préparation d'une consultation de programmation/marketing pour réinterroger la programmation de la ZAC,
- **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 2022 : 8 K €HT.

Ce montant correspond à des frais de gestion des sites et de mise en état des sols et aux frais d'acquisition à l'euro symbolique, auprès de Toulouse Métropole, du terrain d'assiette nécessaire à la commercialisation de l'îlot 30. Aucune autre acquisition n'est prévue en 2022.

3.1.2. Etudes

La prévision du montant total des études de l'exercice en 2022 : 430 K €HT.

Le montant prévisionnel des études 2022 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, le lancement d'une consultation de programmation/marketing pour réinterroger la programmation de la ZAC et la poursuite des études de préfiguration du secteur Parvis et des frais d'OPC et géomètre.

Sur Garossos ce prévisionnel correspond à la poursuite des études stratégiques et opérationnelles sur la zone.

3.1.3. Travaux et honoraires

La prévision du montant total des travaux de l'exercice en 2022 : 695 K €HT.

Ce montant correspond au démarrage des premiers travaux sur le secteur Parvis (phase 1, fin 2022) en fonction du calendrier de démarrage des travaux sur les îlots 9 et 10 ainsi qu'au démarrage de travaux de préfiguration du secteur Parvis.

3.1.4. Fonds de concours versés

Sans objet.

3.1.5. Autres dépenses

La prévision du montant total des frais autres de l'exercice en 2022 : 63 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 de sa communication, qui sera mise en œuvre sur la période 2022-2024.

3.1.6. Frais Financiers

La prévision du montant total des frais financiers de l'exercice en 2022 : 0 K € HT.

Aucun frais financier en 2022 de court terme n'est prévu 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 2022 : 150 K € HT.

La rémunération forfaitaire étant fonction de l'avancement de la concession et de la programmation des opérations à réaliser, les missions et les moyens assignés à l'aménageur, il est proposé de ramener la rémunération de 330 K € à 50 K € HT pour l'année 2022. Le montant total de la rémunération reste le même à terminaison pour anticiper la reprise de l'activité.

3.2. Recettes

Le montant prévisionnel total des recettes envisagées pour l'exercice 2022 est **de 900 K€ HT** au lieu de 6999 K€ HT au CRACL 2020.

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

Les recettes 2022 correspondent à la vente de l'îlot 30 pour l'opération mixte de Greencity, pour laquelle le recours contentieux n'a pas encore été jugé.

Compte tenu des incertitudes qui pèsent sur le marché hôtelier et de bureaux, la vente des îlots 9 & 10 n'interviendra pas en 2022, et a été repoussée à 2023.

Par précaution compte-tenu du contexte immobilier sur le tertiaire, il a été retenu de ne pas lancer de commercialisation en 2022 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 2022 : 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 m² SdP. La résolution, en 2022, du contentieux relatif au permis de construire permettra la commercialisation de cet îlot.

La charge foncière est au global de 900 000 € HT composée de 750k € de charge foncière et de 75k € à 150€ de complément de prix pour la restitution du bassin de rétention.

3.2.1.2. Cessions Bureaux – Activité – Commerces

Aucune cession pour de la programmation de bureau-activité ou commerce prévue en 2022.

3.2.1.3. Cessions Hôtels

Aucune cession pour de la programmation d'hôtel prévue en 2022.

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 en principe en 2022, et en partie 6 mois après la purge.

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.

4. Bilan de l'opération

Au vu des éléments présentés, le bilan prévisionnel de l'opération est établi à **46 852 k €** en Dépenses et à **50 135 k €** en Recettes.

Soit une évolution de **+0.09%** en Dépenses et une évolution de **+0.09 %** en Recettes au regard du CRACL 2020

Le boni à terminaison de l'opération « Pôle économique du MEETT reste établi à **3 283 K € HT.**

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 îlots

ANNEXE 7 : Production en ZAC

DEPENSES		Dernier bilan approuvé	Bilan actualisé	écart
1	ETUDES	4 883	4 923	40
2	ACQUISITIONS	8 322	8 323	1
3	TRAVAUX	27 806	27 806	
4	Autres Dépenses	939	939	
5	FRAIS FINANCIERS	518	518	
6	REMUNERATION AMENAGEUR	4 343	4 343	
7	DIVERS			
DEPENSES		46 811	46 852	41

RECETTES		Dernier bilan approuvé	Bilan actualisé	écart
1	Cessions et charges foncières	42 163	42 206	43
2	PARTICIPATIONS ET RECETTES CONSTRUCTEURS	7 633	7 633	
3	PRODUITS DE GESTION AUTRES RECETTES	296	296	
4	PARTICIPATION DU CONCEDANT			
5	SUBVENTIONS ET AUTRES PARTICIPATIONS Hors Donneur d'ordre			
7	PARTICIPATION CONCEDANT			
RECETTES		50 092	50 135	43

RESULTAT D'EXPLOITATION		3 281	3 283	2
--------------------------------	--	--------------	--------------	----------

Annexe 3 : DEPENSES actualisées échelonnées dans le temps

13001 ZAC POLE ECONOMIQUE PEX/MEETT

en K€ HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT								Bilan		
		Cumulé à fin 2020	AN 2021	Cumulé à fin 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	2022	2023	2024	AU DELA	actualisé	écart	
1	ETUDES	4 883	1 063	56	1 118	10	284	37	98	430	487	588	2 300	4 923	40
2	ACQUISITIONS	8 322	1 444	56	1 500			1	8	8	972	1 363	4 480	8 323	1
3	TRAVAUX	27 806	99		99				695	695	2 461	3 330	21 221	27 806	
4	Autres Dépenses	939	67	17	84		17	23	23	63	167	105	521	939	
5	FRAIS FINANCIERS	518	8		8							13	497	518	
6	REMUNERATION AMENAGEUR	4 343	1 144	52	1 196	13	13	13	13	50	154	337	2 606	4 343	
7	DIVERS														
	TOTAL DEPENSES	46 811	3 825	181	4 006	23	313	73	836	1 245	4 241	5 735	31 625	46 852	41

en K€ HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT								Bilan	
		Cumulé à fin 2020	AN 2021	Cumulé à fin 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	2022	2023	2024	AU DELA	actualisé	écart
D = DEPENSES	46 811	3 825	181	4 006	23	313	73	836	1 245	4 241	5 735	31 625	46 852	41
R = RECETTES	50 092	11 946	43	11 989				900	900	3 000	999	33 247	50 135	43
RE = R - D = RESULTAT D'EXPLOITATION	3 281	8 122	-138	7 983	-23	-313	-73	64	-345	-1 241	-4 736	1 622	3 283	2
RE cumulé	3 281	8 122	7 983	7 983	7 960	7 647	7 574	7 638	7 638	6 397	1 660		3 283	2
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	8 191	495	17	512	2	60	12	165	239	817	1 077	5 546	8 191	
T2 = TVA sur recettes	8 433	2 148	9	2 156				180	180	600	200	5 305	8 441	9
T3 = Flux de TVA vers le Trésor	-242	-565	-1 094	-1 659								1 409	-251	-9
T4=T2-T1+T3 = Total mouvements de TVA	0	1 088	-1 103	-15	-2	-60	-12	15	-59	-217	-877	1 168	0	
T5 = Clients - Encaissements (acomptes, ...)	0	150		150				-150	-150				0	
T6 = Clients - Reste à encaisser	0		912	912	-182		-730		-912				0	
T7 = Fournisseurs - Paiements (avances, ...)	0		14	14	-2			-12	-14				0	
T8 = Fournisseurs - Reste à payer	0		-33	-33	33				33				0	

en K€ HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT								Bilan	
		Cumulé à fin 2020	AN 2021	Cumulé à fin 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	2022	2023	2024	AU DELA	actualisé	écart
TRESORERIE PERIODE	3 281	9 359	-2 199	7 160	192	-373	645	-59	404	-1 459	-5 613	2 791	3 283	2
TRESORERIE CUMUL	0	6 298	7 162		7 352	6 979	7 624	7 564	7 564	6 105	492	3 283	3 283	3 283

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 : 2017
Commune(s) : Beauzelle / Aussonne / Cornebarrieu	date de mise à jour du tableau : 16/02/2022

Contact EUROPOLIA Nina CARRE
 Contact TOULOUSE METROPOLE :

ANNEXE 5 : Rapport spécial PPP

RAPPORT SPÉCIAL RELATIF À L'EXERCICE DE PRÉROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE

Référence de l'acte accordant la délégation : **Concession d'aménagement du Pôle économique du MEETT de TOULOUSE METROPOLE**

DETAIL DES ACQUISITIONS (en €)

Réalisé au 31/12/2020

N° d'ordre	Biens			Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition / Date			Prix		
	Nature	Surface	Référence cadastrale	Nom	Adresse	Préemption date de l'accord	Amiable : date de l'acte notarié	Exprop : date du jugement ou de l'acte notarié	Principal	Indemnités	Total
TOTAL au 31/12/20	terrains nus	24 614									

Réalisé année 2021

N° d'ordre	Biens			Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition / Date			Prix		
	Nature	Surface	Référence cadastrale	Nom	Adresse	Préemption date de l'accord	Amiable : date de l'acte notarié	Exprop : date du jugement, de l'arrêt d'appel	Principal	Indemnités	Total
1	ilot 18 - Commune de Beauzelle	10 871	AA n°112, 115, 117, 120, 123, 126 et 137	Commune de Beauzelle			07/12/2021		1,00	0,00	1,00
2	Ilot 18 - Indivision Roncato	2 170	AA n°108	Indivision Roncato : Madame Bruna VAZZOLER, Monsieur Laurent RONCATO Mademoiselle Regine RONCATO Monsieur Jean Carlo RONCATO, Monsieur Antoine RONCATO,			20/05/2021		43 000,00		43 000,00
3											0,00
4											0,00
5											0,00
6											0,00
7											0,00
8											0,00
9											0,00
TOTAL		13 041							43 001,00	0,00	43 001,00

TOTAL acquis cumulé à fin 2020	37 655								43 001,00	0,00	43 001,00
---------------------------------------	---------------	--	--	--	--	--	--	--	-----------	------	-----------

Nom de l'opération d'aménagement : Pôle économique du MEETT
Commune(s) : Aussonne, Beauzelle, Cornebarrieu

date de création de l'opération d'aménagement : oct-17
date de mise à jour du tableau : 16/02/2022

Contact EUROPOLIA : Nina CARRE
Contact TOULOUSE METROPOLE :

ANNEXE 6 : Décomposition des recettes par ilots
Cessions foncières et participations aux équipements publics (PEP)

en K€ HT

Secteur	N° Ilot	dernier Bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT							Bilan actualisé HT	Ecart	FONCIER		
			Cumulé au 31/12/2020	Année 2021	Cumulé au 31/12/2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	2023	2024	au-delà			Propriété EUROPOLIA 1=OUI 0=NON	Viabilisé 1=OUI 0=NON	
Ouest et Sud	1	998 730 €	0 €	0 €	0 €							998 730 €	998 730 €	0 €	0	1	
	2	483 730 €	483 730 €	0 €	483 730 €							483 730 €	483 730 €	0 €	1	1	
	3	5 824 000 €	5 824 000 €	0 €	5 824 000 €							5 824 000 €	5 824 000 €	0 €	1	1	
	4	5 126 000 €	0 €	0 €	0 €						5 126 000 €	5 126 000 €	0 €	0	1		
	5	4 700 000 €	0 €	0 €	0 €						4 700 000 €	4 700 000 €	0 €	0	1		
	6	0 €	0 €	0 €	0 €						0 €	0 €	0 €	0	1		
	7	4 388 266 €	4 430 393 €	42 970 €	4 473 363 €							4 473 363 €	4 473 363 €	85 097 €	1	1	
Parvis	8	0 €	0 €	0 €	0 €							0 €	0 €	0 €	0	1	
	9 & 10	6 000 000 €	0 €	0 €	0 €					3 000 000 €		3 000 000 €	6 000 000 €	0 €	0	0	
	11	2 000 000 €	0 €	0 €	0 €							2 000 000 €	2 000 000 €	0 €	0	0	
	12	5 150 000 €	0 €	0 €	0 €							5 150 000 €	5 150 000 €	0 €	0	0	
	13	4 250 000 €	0 €	0 €	0 €							4 250 000 €	4 250 000 €	0 €	0	0	
	15	920 000 €	0 €	0 €	0 €							920 000 €	920 000 €	0 €	0	0	
	16	460 000 €	0 €	0 €	0 €							460 000 €	460 000 €	0 €	0	0	
17	920 000 €	0 €	0 €	0 €							920 000 €	920 000 €	0 €	0	0		
Garossos	18	0 €	0 €	0 €	0 €							0 €	0 €	0 €	0	0	
	19/20	3 919 800 €	0 €	0 €	0 €							3 919 800 €	3 919 800 €	0 €	0	1	
	21	99 640 €	0 €	0 €	0 €							99 640 €	99 640 €	0 €	0	1	
	22	159 800 €	0 €	0 €	0 €							159 800 €	159 800 €	0 €	0	1	
	23	0 €	0 €	0 €	0 €							0 €	0 €	0 €	0	1	
	24	1 880 000 €	0 €	0 €	0 €							1 880 000 €	1 880 000 €	0 €	0	1	
	25	0 €	0 €	0 €	0 €							0 €	0 €	0 €	0	1	
	26	357 200 €	0 €	0 €	0 €							357 200 €	357 200 €	0 €	0	1	
	27	144 760 €	0 €	0 €	0 €							144 760 €	144 760 €	0 €	0	1	
	28	159 800 €	0 €	0 €	0 €							159 800 €	159 800 €	0 €	0	1	
	29	0 €	0 €	0 €	0 €							0 €	0 €	0 €	1	1	
	30	1 812 140 €	912 140 €	0 €	912 140 €			900 000 €					1 812 140 €	0 €	0 €	1	1
			49 753 866 €	10 738 123 €	42 970 €	10 781 093 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 000 000 €	998 730 €	33 247 000 €	49 838 963 €	85 097 €	10 781 093 €	28 326 823 €

dont stock foncier propriété EUROPOLIA viabilisé 0 €

Précisions :

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

Contact EUROPOLIA : Nina CARRE
Contact TOULOUSE METROPOLE :

ANNEXE 7 : PRODUCTION EN ZAC

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

Opérateur privé			Opérateur social*				Coût Maitrisé	Tertiaire	Services et commerces 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										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 Maitrisé		Total (nb logement)						Typologie					
								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	T1	T2	T3	T4	T5 et +
1	0	1	<i>T1 2023</i>	<i>T4 2023</i>	<i>T4 2024</i>	<i>T4 2024</i>	<i>T1 2026</i>															998 730		11 097		8 000		
2	1	1			18/06/2019	16/12/2019	juin-21															483 730		6 610		2 391		
3	1	1		13/03/2020	30/10/2020	30/11/2020	<i>T2 2024 (phase 1)</i>															5 824 000		44 322		24 930		
4	0	1		<i>T4 2023</i>	<i>T4 2024</i>	<i>T4 2024</i>	<i>T4 2025</i>															5 126 000		42 932		22 000		
5	0	1		<i>T4 2024</i>	<i>T4 2025</i>	<i>T4 2025</i>	<i>T4 2026</i>															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	<i>T3 2024</i>															4 388 266		18 004		16 000		
8	0	1	ilot non bâti																			0		4 846		0		
9 & 10	0	0	05/03/2020	<i>30/06/2022</i>	<i>T4 2022</i>	<i>T2 2023</i>	<i>T1 2025 (phase 1)</i>															6 000 000		9 674		22 000		
11	0	0	<i>T1 2025</i>	<i>T4 2025</i>	<i>T3 2026</i>	<i>T4 2026</i>	<i>T2 2028</i>															2 000 000		5 851		8 000		
12	0	0	<i>T1 2026</i>	<i>T4 2026</i>	<i>T3 2027</i>	<i>T4 2027</i>	<i>T2 2029</i>															5 150 000		11 026		21 000		
13	0	0	<i>T3 2026</i>	<i>T2 2027</i>	<i>T2 2028</i>	<i>T4 2028</i>	<i>T2 2029</i>															4 250 000		8 598		17 000		
15	0	0	<i>T1 2025</i>	<i>T4 2025</i>	<i>T3 2026</i>	<i>T4 2026</i>	<i>T2 2028</i>															920 000		4 283		4 000		
16	0	0	<i>T1 2025</i>	<i>T4 2025</i>	<i>T3 2026</i>	<i>T4 2026</i>	<i>T2 2028</i>															460 000		3 360		2 000		
17	0	0	<i>T1 2026</i>	<i>T4 2026</i>	<i>T3 2027</i>	<i>T4 2027</i>	<i>T2 2029</i>															920 000		4 589		4 000		
18	0	1	ilot non bâti																			0		17 677		0		
19/20	0	1	foncier privé		<i>T4 2025</i>	<i>T1 2026</i>	<i>T4 2027</i>															3 919 800		33 310		41 700		
21	0	1	foncier privé		<i>2029</i>	<i>T1 2029</i>	<i>2030</i>															99 640		10 600		1 060		
22	0	1	foncier privé		<i>T4 2025</i>	<i>T4 2025</i>	<i>T4 2026</i>															159 800		17 000		1 700		
23	0	1	pas de PEP associé à cet îlot																			0		5 000		0		
24	0	1	foncier privé		<i>2029</i>	<i>T1 2029</i>	<i>2030</i>															1 880 000		27 000		20 000		
25	0	1	pas de PEP associé à cet îlot																			0		42 200		0		
26	0	1	foncier privé		<i>2029</i>	<i>T1 2029</i>	<i>2030</i>															357 200		38 000		3 800		
27	0	1	foncier privé		<i>T4 2025</i>	<i>T4 2025</i>	<i>T4 2026</i>															144 760		16 800		1 540		
28	0	1	foncier privé		<i>T1 2029</i>	<i>T2 2029</i>	<i>2030</i>															159 800		17 000		1 700		
29	0	1	pas de PEP associé à cet îlot																			0		3 654		0		
30	0	1	25/11/2019	09/01/2020	30/08/2021	<i>30/05/2022</i>	<i>T3 2024</i>	0	0	25	Greencity	96	0	0	ADOMA	35	Greencity	0	98	18	26	7	7	900 000	912 140	1 761	6 556	2 858
TOTAL								0	0	25		96	0	0		35		0	98	18	26	7	7	42 120 726	7 633 140	457 086	6 556	244 479

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

**TOULOUSE METROPOLE
EUROPOLIA**

**POLE ÉCONOMIQUE
DU MEETT**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT N°2

Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifié par la Collectivité à l'Aménageur le ...

Entre

TOULOUSE METROPOLE, sise 6, rue René-Leduc - BP 35821 - 31505 TOULOUSE CEDEX 5, représentée par M. Jean-Luc MOUDENC, son Président en exercice, en vertu de la délibération du Conseil de la Métropole en date du 23 juin 2022,

désignée, dans le présent contrat, par les mots « Toulouse Métropole », « l'EPCI » ou « le Concédant »,

D'UNE PART,

ET

EUROPOLIA, Société publique locale d'aménagement à conseil d'administration et au capital de 900 000 euros, ayant son siège social au 21 Boulevard de la Marquette, Toulouse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Toulouse sous le n°528 861 685,

représentée par M. Raphaël CATONNET, son Directeur Général en exercice, désigné dans ses fonctions par décision du Conseil d'Administration d'Europolia du 28 juillet 2020,

désignée, dans le présent contrat, par les mots « l'Aménageur », « le concessionnaire » ou « Europolia »,

D'AUTRE PART,

TOULOUSE METROPOLE et EUROPOLIA étant ci-après désignés individuellement « une Partie » et ensemble « les Parties »,

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1 Par convention notifiée le 20 novembre 2017, Toulouse Métropole a confié à Europolia la réalisation de l'opération d'aménagement du nouveau Parc des Expositions & Centre de Conventions dénommé MEETT, dans le cadre d'une concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

L'objectif vise à développer un pôle économique autour du MEETT, pour conforter son positionnement sur le marché de l'évènementiel mais également répondre aux enjeux de développement du secteur Nord-Ouest de l'agglomération. Les fonciers autour de ce nouvel équipement représentent, en effet, une réelle opportunité pour accueillir de nouvelles activités économiques, offrir des services, créer des emplois et renforcer l'attractivité du site.

2 Par avenant n°1 en date du 4 août 2021, notifié le 16 août 2021, le traité de concession d'aménagement a été modifié, en vue de définir les contrats d'objectifs et de moyens sur la deuxième période triennale (2021-2023), et de fixer le montant de la rémunération de l'Aménageur pour cette nouvelle période.

3 Il s'avère aujourd'hui nécessaire de modifier une nouvelle fois le traité de concession d'aménagement, afin d'actualiser la rémunération de l'Aménageur, au regard du ralentissement de l'activité du Pôle économique du MEETT, secteur lourdement impacté par les conséquences de la crise sanitaire liée à la COVID-19.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent avenant n°2 a pour objet d'ajuster le montant de la rémunération de l'Aménageur sur la deuxième période triennale (2021-2023), afin de tenir compte du ralentissement de l'activité du Pôle économique du MEETT.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 20 DU TRAITE DE CONCESSION

L'article 20 « Rémunération de l'Aménageur » est modifié dans son point 20.3.3, comme suit. Les autres points dudit article 20 restent inchangés.

Article 20.3.3. Pour la deuxième période triennale (2021-2023) courant à compter de la notification du présent avenant n° 2, la rémunération forfaitaire est fixée à **254 000 €** selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	2021	2022	2023
Rémunération de l'Aménageur (valeur Nov. 2017)	50 000 € HT	50 000 € HT	154 000 € HT

Étant précisé que le montant global de rémunération forfaitaire, tel que défini à l'article 20.2 du traité de concession reste établi à 4 325 437 € HT (hors révision).

ARTICLE 3 – AUTRES CLAUSES DU TRAITE DE CONCESSION INITIAL

Tous les autres articles du traité de concession initial en date du 20 novembre 2017 et de son avenant n° 1 en date du 4 août 2021 demeurent inchangés.

ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR DE L'AVENANT N° 2

Le présent avenant n° 2 prend effet à compter de sa notification à l'Aménageur.

Fait à Toulouse, le

(En deux exemplaires originaux)

Pour Europolia, Concessionnaire
Le Directeur Général,

Pour Toulouse Métropole, Concédant
Le Président,

Monsieur Raphaël Catonnet

Monsieur Jean-Luc Moudenc