

**14.27      Projet de délibération n° DEL-23-0388****Site Paléficat Rives de l'Hers (Toulouse) - Concession d'aménagement : approbation du Compte Rendu Annuel d'activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2022 et adoption de l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement - SEML Oppidea****Exposé**

---

L'article L.1523-3 du Code général des Collectivités Territoriales dispose que lorsqu'une Société d'Économie Mixte Locale (SEML) intervient pour le compte d'une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou une autre personne publique en vue de réaliser une opération dans le cadre d'une concession d'aménagement, la SEML est tenue d'établir un rapport annuel qu'elle transmet à la collectivité cocontractante.

L'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme prévoit que ce compte rendu annuel d'activités à la collectivité locale (CRACL) doit être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée, qui se prononce par un vote.

Le traité de concession d'aménagement Paléficat Rives de l'Hers, approuvé par délibération du 27 juin 2019, a été signé le 3 septembre 2019 entre Toulouse Métropole et la SEML Oppidea.

Le présent rapport et ses pièces jointes, accompagné d'un état arrêté au 31 décembre 2022 et des prévisions au-delà, sont présentés au Conseil de la Métropole pour examen de la gestion de l'exercice passé.

Le dernier bilan, approuvé par délibération de Toulouse Métropole le 23 juin 2022, était arrêté en dépenses à 160 477 K€ HT et en recettes à 160 477 K€ HT.

Les activités notables en 2022 sont :

- La poursuite de la conception du projet ;
- La réalisation du schéma directeur sur la base du projet lauréat ;
- La désignation d'un bureau d'études, spécialisé en concertation et communication ;
- L'accompagnement de projets dans ou à proximité du périmètre de la concession, et notamment celui du collège porté par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, l'occupation transitoire du château de Paléficat et l'Agriparc des berges de l'Hers.

L'année 2023 sera consacrée à :

- La finalisation du schéma directeur,
- Le lancement des différentes procédures administratives,
- La concertation préalable,
- La poursuite des études,
- L'accompagnement des projets en avance de phase dans ou à proximité du périmètre de la concession.

L'année 2023 permettra de mesurer l'ajustement des prévisions financières au regard du schéma directeur.

Le bilan de concession annexé au traité prévoyait la perception des premières recettes en 2022. A ce titre, la rémunération liée à la conduite d'opération prévoit une rémunération de 220 000 € HT pendant les 4 premières années de l'opération (jusqu'à la perception des premières recettes), puis une rémunération réduite à 110 000 € HT les années suivantes jusqu'à la clôture de l'opération. Or le calendrier de l'opération a dû être actualisé en lien avec l'annulation du PLUiH.

En vertu de l'article 31.8 du traité de concession, les montants forfaitaires des rémunérations de l'aménageur peuvent être révisés afin d'être mieux adaptés aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire. Il est ainsi proposé d'augmenter, par avenant n°1 au traité de concession, joint en annexe, la rémunération liée à la conduite de l'opération afin de conserver un montant de 220 000 € HT jusqu'à la perception des premières recettes par Oppidea, soit 2026, permettant la réalisation des études préliminaires et réglementaires nécessaires à l'obtention des autorisations. Cette augmentation, de l'ordre de 330 000 € HT, n'a pas d'impact sur l'équilibre global du bilan de l'opération.

Le bilan actualisé, soumis à l'assemblée, reste inchangé et s'établit en dépenses et en recettes à 160 477 K€ HT.

## Décision

---

Le Conseil de la Métropole,

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

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

Vu le compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale 2022 proposé par la SEML Oppidea, relatif à la concession d'aménagement Paléficat Rives de l'Hers,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du mercredi 31 mai 2023,

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 (CRACL) relatif à la réalisation de la concession d'aménagement Paléficat Rives de l'Hers, arrêté au 31 décembre 2022, tel qu'annexé à la présente délibération.

### **Article 2**

D'adopter l'avenant n°1 de la concession d'aménagement de Paléficat Rives de l'Hers qui modifie les termes des rémunérations au titre de la conduite d'opération.

### **Article 3**

D'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant n°1 correspondant et tous documents y afférents.



**CRACL 2022**

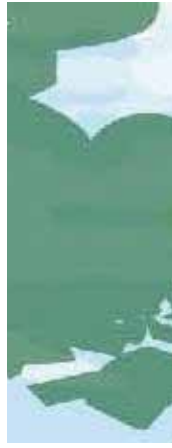
**PALEFICAT – RIVES DE L'HERS**



# TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>synthese</b>	<b>4</b>
1.1	LES POINT CLES DE L'ANNEE 2022	4
1.2	LES PERSPECTIVES DE L'ANNEE 2023	5
1.3	LES PRINCIPAUX RISQUES ET ALEAS	6
1.3.1	RISQUES RECETTES	6
1.3.2	RISQUES DEPENSES	6
1.3.3	RISQUES ADMINISTRATIFS	6
<b>2</b>	<b>fiche operation</b>	<b>7</b>
2.1	DONNEES ADMINISTRATIVES	9
2.1.1	COLLECTIVITE CONCEDANTE	9
2.1.2	FAITS ADMINISTRATIFS MARQUANTS ET PROCHAINES ETAPES	9
2.2	PLAN DE LOCALISATION	10
<b>3</b>	<b>Réalisation exercice 2022</b>	<b>12</b>
3.1	DEPENSES	12
3.1.1	ETUDES	12
3.1.2	ACQUISITIONS	12
3.1.3	TRAVAUX ET HONORAIRES	12
3.1.4	FRAIS DIVERS	12
3.1.5	FRAIS FINANCIERS	13
3.1.6	REMUNERATION	13
3.2	RECETTES	13
<b>4</b>	<b>Prévisions exercices 2023 et suivants</b>	<b>14</b>
4.1	DEPENSES PREVUES EN 2023 ET EXERCICES SUIVANTS	14
4.1.1	ETUDES	14
4.1.2	ACQUISITIONS	14
4.1.3	TRAVAUX ET HONORAIRES	14
4.1.4	FRAIS DIVERS	14
4.1.5	FRAIS FINANCIERS	15
4.1.6	REMUNERATION	15
4.2	RECETTES PREVUES EN 2023 ET EXERCICES SUIVANTS	16





# SYNTHESE



# 1 SYNTHÈSE

Le bilan approuvé au Conseil de la Métropole du 23 juin 2022, pour l'exercice 2021, a été arrêté à 160 477 K€ HT pour les dépenses et 160 477 K€ HT pour les recettes. Le bilan prévisionnel actualisé est inchangé.

## 1.1 LES POINTS CLÉS DE L'ANNÉE 2022

- Poursuite de la conception du projet :
    - Le jury, réuni le 20 octobre 2021, avait retenu l'équipe coordonnée par l'architecte-urbaniste **Michel Guthmann et associés, Architecture & Urbanisme (MG-AU)**, associé à :
      - **D'ici-là** : paysagiste concepteur et urbaniste ;
      - **MA-GEO** : bureau d'études en Génie Urbain, Voirie Réseaux Divers, modélisation BIM ;
      - **Les Marneurs** : agence d'architecture, de paysage et d'urbanisme, spécialisée en éco-construction ;
      - **Eco-Etudes** : bureau d'études numérique et environnemental ;
      - **Auxilia** : expert en transition socio-écologique.
  - L'année 2022 a été consacrée principalement à la réalisation du schéma directeur sur la base du projet lauréat, ainsi qu'à la validation de la stratégie de développement du projet au regard des multiples enjeux tels que la stratégie environnementale et bas carbone, la densité, le périmètre.
  - Les études de diagnostic de site se sont poursuivies en lien avec l'avancement du projet.
  - En septembre 2022, un bureau d'études, spécialisé en concertation et communication, a été désigné afin de nous accompagner sur ces sujets. Un travail avec les titulaires, Neorama/Seppa, a été engagé, en octobre, pour définir la stratégie de concertation et de communication de l'opération.
- 
- Projets dans ou à proximité du périmètre de concession :
    - **Collège** : ce nouvel équipement public, implanté le long du Boulevard Florence Arthaud, constituera un marqueur du futur quartier. Les travaux ont débuté en février 2023. L'ouverture du collège est programmée en septembre 2024.



*Paléficat convivial : Des espaces de vie en connexion avec l'existant  
- @ MG-AU / D'ici-là / Les Marneurs  
Esquisse de travail, image non contractuelle - 2022*

- **Agriparc des berges de l'Hers** : la mise au point du projet porte sur l'accompagnement du projet des carrés maraîchers (porté par Terreauciel), en vue de leur implantation en 2023 sur les berges de l'Hers. Ce projet, qui s'inscrit dans les orientations du Projet Agricole Alimentaire Métropolitain (PAAM) et de l'appel à projets Dessine-moi Toulouse, a été primé par Toulouse Métropole en 2021 dans le cadre du Challenge Innovation « Se nourrir dans la ville de demain ». Pour mémoire, le projet consiste à installer sur environ 3 ha des « carrés maraîchers », concept hybride entre le jardin partagé et l'exploitation maraîchère. Le projet constitue un outil préfigurateur du futur Grand Parc de l'Hers. Afin de conserver une cohérence d'ensemble, une étude a été conduite, depuis janvier 2022, par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. La poursuite des actions pour concrétiser l'installation de Terreauciel en 2023, est suivi par Toulouse Métropole.
- **Occupation transitoire du château** : Toulouse Métropole est propriétaire du château et souhaite la mise en place d'un projet d'urbanisme transitoire dans l'attente d'un projet définitif pour le site. Depuis janvier 2022, Oppidea et sa maîtrise d'œuvre urbaine ont accompagné la métropole dans la constitution et la rédaction du dossier de consultation de l'AMI, permettant à la métropole de délibérer en décembre 2022. La consultation sera lancée en 2023. Le travail engagé se poursuivra par l'analyse des candidatures à l'AMI, afin d'assurer une cohérence avec le schéma directeur développé.

## CRACL 2022

Le bilan prévisionnel actualisé est inchangé. Il s'établit à 160 477 K€ HT pour les dépenses et 160 477 K€ HT pour les recettes.

La finalisation du schéma directeur permettra de stabiliser les données du bilan financier.

Le calendrier opérationnel du projet prévoit la réalisation des premiers travaux d'espaces publics et de la commercialisation à partir de 2026. Ce calendrier décale le calendrier initial de la concession de 3 ans. Cette évolution est due à la temporalité d'élaboration du nouveau PLUiH dans lequel le projet s'inscrit, à travers notamment le PADD. Cette évolution nécessite un avenant au traité de concession qui allonge la durée de perception de la rémunération forfaitaire de 220 K€ HT pour 3 ans. Cette rémunération forfaitaire permet à l'aménageur de conduire l'ensemble des études réglementaires. L'augmentation de la rémunération est compensée par la diminution des aléas.

## 1.2 LES PERSPECTIVES DE L'ANNEE 2023

- Schéma Directeur : sa finalisation à l'été constitue la prochaine grande étape du projet.
- Deux dates clés sont à venir :
  - Le bureau du 06 juin afin d'inscrire le lancement de la concertation
  - Le lancement de la concertation préalable en septembre
- Concertation : Le travail en vue de la concertation préalable a également débuté en ce début d'année avec Neorama/Seppa et l'équipe projet. Afin de respecter le planning général de l'opération (au regard des autres procédures), le lancement de la concertation préalable va être inscrite en délibération lors du bureau du 06 juin 2023 et débutera officiellement au dernier trimestre par la première réunion publique.

- Poursuite des études/études complémentaires : la poursuite des études engagées jusqu'à présent ainsi que des études complémentaires à mener participeront à alimenter le schéma directeur. Après la remise de l'état initial par le bureau d'études Vizea en 2022, en charge de la stratégie environnementale et bas carbone, le travail sur l'évaluation environnementale sera poursuivi.
- Procédures administratives : l'année 2023 sera l'année du lancement des différentes procédures administratives (ZAC, OAP, EE.). Pour ce faire, la finalisation et la validation du schéma directeur en juin sont impératives.

## 1.3 LES PRINCIPAUX RISQUES ET ALEAS

### 1.3.1 RISQUES RECETTES

A ce stade, le bilan a été retravaillé selon la programmation du traité de concession et le phasage proposé par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine retenue, à savoir un phasage selon 3 temps (liés à une logique d'accroche de l'existant, à une diversité des propositions architecturales et des formes urbaines selon les secteurs, et enfin à une logique de maillage viaire).

Enfin, le bilan considère une perception des premières recettes à compter de 2026.

Les principaux aléas sont les délais d'obtentions des autorisations et les prescriptions liés à l'obtention de ces différentes autorisations d'urbanisme, autorisations environnementales et modifications des documents d'urbanisme.

### 1.3.2 RISQUES DEPENSES

Les dépenses seront stabilisées en lien avec l'avancement du schéma directeur (phasage, montant des travaux) et des études environnementales.

De même, le volet acquisitions foncières nécessitera des échanges avec la Métropole :

- A ce stade, ces acquisitions sont lissées à compter de 2026 : il conviendra de caler ces acquisitions selon les temporalités du projet (portage EPFL à examiner).
- Le bilan considère une maîtrise partielle du foncier par l'aménageur. Ainsi, l'élaboration du schéma directeur et de son phasage permettront de définir les fonciers qu'il sera indispensable d'acquérir dans le cadre du bilan de concession ainsi que ceux qui feront l'objet d'acquisitions directement par les promoteurs.

### 1.3.3 RISQUES ADMINISTRATIFS

Les principaux risques et aléas concernent le calendrier de l'opération. En effet, la mise en œuvre opérationnelle de ce projet nécessite, sur la base d'un schéma directeur validé et d'un avant-projet global, la constitution des dossiers réglementaires (Evaluation Environnementale et Dossier d'Enquête Publique Unique) qui permettront d'obtenir les autorisations nécessaires au démarrage des premiers travaux d'espaces publics.

Le calendrier prévisionnel prévoit la délivrance et la purge des arrêtés au titre du dossier d'enquête publique unique au 1<sup>er</sup> trimestre 2025. Dès lors, les premiers travaux d'espaces publics pourront démarrer. Les premières recettes n'interviendront qu'à compter de fin 2026.



## 2 FICHE OPERATION

PALEFICAT – RIVES DE L'HERS

Chef de projet OPPIDEA : Aurélie DESTOBBELEIRE

Chef de projet Toulouse Métropole : Mireille VION

### LES ACTEURS

**Concédant** : TOULOUSE METROPOLE

**Communes** : Toulouse et Launaguet

**Maîtrise d'œuvre urbaine** : MGAU/D'ICI LA/MAGEO/LES MARNEURS/ECO-ETUDES/AUXILIA

### MISSION D'OPPIDEA

OPPIDEA intervient dans le cadre d'une concession d'aménagement et procède aux acquisitions foncières nécessaires, à la conception et à la réalisation des travaux d'espaces publics ainsi qu'à la commercialisation des lots à bâtir.

### L'OPERATION EN QUELQUES LIGNES

Le projet conduira à perpétuer l'identité du quartier autour du « déjà là », d'un parc généreux où seront plantés des arbres autant que des constructions, dans l'ambition de créer un dialogue fructueux et productif entre nature et urbanisation. Ce futur éco-quartier répondra aux défis de la transition énergétique et du changement climatique. Au service de la qualité de vie des habitants/usagers actuels et futurs, il sera co-construit avec l'ensemble des parties prenantes.

Mots clefs : nature et agriculture en ville, aménagements éco-responsables, stratégie bas-carbone, performances énergétiques, filières locales, mobilités durables, lien social.

### LES CHIFFRES DE L'OPERATION

	121 hectares
	500 000 m² SP Respect du SCOT.
	Le paysage constituera l'ossature du quartier, sur laquelle viennent se greffer les fonctions urbaines. Développement de l'agriculture urbaine sous toutes ses formes, d'un paysage productif et comestible, ...
	50 000 m² SP d'activités, commerces et services.
	60 000 m² SP d'équipements publics : écoles, centre de loisirs, gymnase, parking, MJC, pôle petite enfance, ludothèque, collège...
	Transports en commun : Boulevard Florence Arthaud et station de métro de Borderouge.
	Un aménagement frugal, peu consommateur d'espace, préservant au maximum la perméabilité des sols, utilisant des matériaux de réemploi, ...
 	Optimiser et rendre lisible la place de la voiture, maximiser les autres supports de modes de déplacements (1 stationnement vélo sécurisé / habitant).



Illustration 2 : Paléficat cultivé  
@ MG-AU / D'Ici-là / Les Marneurs – Esquisse de travail, image non contractuelle - 2022

## 2.1 DONNEES ADMINISTRATIVES

### 2.1.1 COLLECTIVITE CONCEDEANTE

La collectivité concédante est Toulouse Métropole.

### 2.1.2 FAITS ADMINISTRATIFS MARQUANTS ET PROCHAINES ETAPES

- **Délibération Conseil Métropolitain du 27 juin 2019** : attribution de la concession d'aménagement à OPPIDEA et approbation du traité de concession.
- **4 septembre 2019** : signature du traité de concession d'une durée de 25 ans.
- **Délibération Conseil Métropolitain du 15 octobre 2020** : approbation du CRACL 2019.
- **Délibération Conseil Métropolitain du 24 juin 2021** : approbation du CRACL 2020.
- **Délibération Conseil Métropolitain du 24 mars 2022** : ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU0 dite « SCLE ».
- **Délibération Conseil Métropolitain du 23 juin 2022** : approbation de la mise en compatibilité du PLU, relative au projet du collège de Paléficat.
- **Délibération Conseil Métropolitain du 23 juin 2022** : approbation du CRACL 2021.
- **Demande d'avenant** : évolution de la rémunération forfaitaire de l'aménageur, au titre de la conduite d'opérations .
- **Délibération en bureau du 06 juin 2023** : délibération pour le lancement de la concertation préalable pour la création de la ZAC.



## 2.2 PLAN DE LOCALISATION





# REALISATIONS ET PREVISIONS





## 3 REALISATION EXERCICE 2022

### 3.1 DEPENSES

Au 31 décembre 2022, **2 150 K€ HT** de dépenses réalisées sur l'opération, pour un budget prévisionnel de **160 477 K€ HT**.

Il s'agit des dépenses suivantes :

- **1 181 K€ HT** d'études,
- **24 K€ HT** de travaux et honoraires,
- **104 K€ HT** de frais divers (communication, concertation, frais juridiques),
- **32 K€ HT** de frais financiers,
- **810 K€ HT** de rémunération.

Ce qui représente un avancement de 1,3 %.

Pour l'année 2022, le montant des dépenses prévues sur le CRACL 2021 était estimé à **1 204 K€ HT**.

Le montant de dépenses réalisées en 2022 représente **969 K€ HT**, soit **- 235 K€ HT**. Cette diminution est liée au décalage de la finalisation du schéma directeur.

- Etudes : - **115 K€ HT**,
- Travaux et honoraires : - **26 K€ HT**,
- Frais divers : - **98 K€ HT**,
- Frais financiers : - **5 K€ HT**,
- Honoraires société : + **8 K€ HT**.

#### 3.1.1 ETUDES

Sur l'année 2022, le montant des études réalisées est de **674 K€ HT**.

Ces études concernent essentiellement les honoraires liés à l'avancement des études urbaines, environnementales et le diagnostic de site.

#### 3.1.2 ACQUISITIONS

Aucune acquisition foncière n'a été réalisée en 2022.

#### 3.1.3 TRAVAUX ET HONORAIRES

Sur l'année 2022, **22 K€ HT** ont été réalisés : ils correspondent à la mission confiée à la maîtrise d'œuvre urbaine pour la réalisation du projet Agri-parc (esquisse et AVP) en vue de l'implantation des carrés maraichers.

#### 3.1.4 FRAIS DIVERS

Sur l'année 2022, le montant des frais divers réalisés est de **1 K€ HT**.

### 3.1.5 FRAIS FINANCIERS

Sur l'année 2022, le montant des frais financiers s'élève à **15 K€ HT**.

Un premier emprunt de 5 M€ a été souscrit en 2021 (dont 2 M€ débloqués au 31 décembre 2021) sur une durée de 12 ans, générant des frais de dossier et des premiers frais financiers.

### 3.1.6 REMUNERATION

Sur l'année 2022, la rémunération de l'aménageur s'élève à **257 K€ HT**. Ce poste correspond à la rémunération conventionnelle, calculée au pourcentage des dépenses et recettes de l'opération, ainsi qu'aux rémunérations forfaitaires (au titre de la conduite d'opération et sur frais financiers).

## 3.2 RECETTES

Au 31 décembre 2022, aucune recette n'a été générée sur la concession.

## 4 PREVISIONS EXERCICES 2023 ET SUIVANTS

### 4.1 DEPENSES PREVUES EN 2023 ET EXERCICES SUIVANTS

Le budget global de dépenses estimées est inchangé : **160 477 K€ HT**, détaillé ci-après.

En **2023**, il est prévu d'engager **1 422 K€ HT** de dépenses.

#### 4.1.1 ETUDES

Le budget global estimé des études est de **7 485 K€ HT**, dont **595 K€ HT en 2023**.

Les dépenses de l'exercice 2023 seront essentiellement liées à l'avancement des études en lien avec la finalisation du schéma directeur.

Le poste études intègre un montant prévisionnel de dépenses pour gérer les compensations agricoles et environnementales. Le travail, qui sera réalisé au stade du schéma directeur, en parallèle de l'évaluation environnementale et de l'étude agricole (visant prioritairement à Eviter et à minimiser les actions de Réduction et de Compensation), permettra d'affiner ce montant.

#### 4.1.2 ACQUISITIONS

Le budget global estimé des acquisitions est de **26 859 K€ HT**, dont **0 K€ HT en 2023**.

A ce stade, ces acquisitions sont lissées à compter de 2026 : il conviendra de caler ces acquisitions selon les temporalités du projet (portage EPFL à examiner).

Le bilan considère une maîtrise partielle du foncier par l'aménageur. Ainsi, l'élaboration du schéma directeur et de son phasage permettront de définir les fonciers qu'il sera indispensable d'acquérir dans le cadre du bilan de concession ainsi que ceux qui feront l'objet d'acquisitions en direct par les promoteurs.

#### 4.1.3 TRAVAUX ET HONORAIRES

Le budget global des travaux et honoraires est évalué à **92 644 K€ HT**, dont **380 K€ HT en 2023**.

Les dépenses provisionnées en 2023 correspondent aux honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en accompagnement du dossier d'AVP et Dossier Loi sur l'Eau.

Ce poste a été diminué de 550 K€ HT en raison de l'augmentation des frais financiers ainsi que de l'augmentation de la rémunération forfaitaire de conduite d'opération.

#### 4.1.4 FRAIS DIVERS

Le budget global des frais divers est estimé à **8 464 K€ HT**, dont **162 K€ HT en 2023**.

Ce poste est diminué de 98 K€ HT, en raison principalement d'un réalisé plus faible sur le poste communication en 2022.

Les dépenses de l'exercice 2023 concerneront principalement la concertation préalable ainsi que la communication, qui accompagneront la finalisation du schéma directeur.

#### 4.1.5 FRAIS FINANCIERS

Le budget global des frais financiers est estimé à **7 633 K€ HT**, dont **32 K€ HT en 2023**.

Compte tenu du fait que les premières recettes ne seront perçues qu'à compter de 2026, le bilan actuel nécessite la mobilisation de cinq emprunts d'un montant total de 20 M€ HT.

Un premier emprunt de 5 M€ a été souscrit en 2021 pour une durée de 12 ans afin de permettre les premières études : 2 M€ ont été débloqués au 31 décembre 2021 et 3 M€ débloqués en mars 2023.

L'avancement opérationnel permettra d'affiner les emprunts suivants.

#### 4.1.6 REMUNERATION

Le budget global de la rémunération est estimé à **17 391 K€ HT**, dont **253 K€ HT en 2023**.

Ce poste correspond à la rémunération conventionnelle calculée au pourcentage des dépenses et recettes de l'opération, ainsi qu'aux rémunérations forfaitaires (au titre de la conduite d'opération et sur frais financiers).

En raison de l'arrivée des premières recettes en 2026, la rémunération forfaitaire du concédant d'un montant de 220 K€ est prolongée jusqu'en 2026, expliquant l'augmentation de 330 K€ HT de ce poste.

## 4.2 RECETTES PREVUES EN 2023 ET EXERCICES SUIVANTS

Le montant global des recettes est évalué à **160 477 K€ HT**, dont **0 K€ HT** en 2023.

Les premières recettes sont conditionnées par la viabilisation des terrains. Les travaux ne pourront démarrer qu'à l'obtention et la purge des arrêtés au titre du dossier d'enquête publique unique (1<sup>er</sup> trimestre 2025). Ainsi, ces premières recettes sont provisionnées à compter de 2026.

A l'issue de la finalisation du schéma directeur en juin, le bilan sera retravaillé au prochain CRACL.





# ANNEXES



## Annexe 1 : Bilan prévisionnel - Synthèse

11014 PALEFICAT RIVES DE L'HERS

en K€ HT

DEPENSES	Dernier bilan approuvé	Bilan actualisé	écart
1 ETUDES	7 426	7 485	59
2 ACOUSITIONS	26 859	26 859	
3 TRAVAUX	93 194	92 644	- 550
4 Frais Divers	8 562	8 464	- 98
5 FRAIS FINANCIERS	7 373	7 633	259
6 REMUNERATION	17 062	17 391	330
7 DIVERS			
<b>DEPENSES</b>	<b>160 477</b>	<b>160 477</b>	

RECETTES	Dernier bilan approuvé	Bilan actualisé	écart
1 CESSIONS	155 987	155 987	
2 PARTICIPATIONS ET RECETTES CONSTRUCTEURS	4 490	4 490	
3 PRODUITS DE GESTION AUTRES RECETTES			
4 PARTICIPATION DU CONCEDEANT			
5 SUBVENTIONS ET AUTRES PARTICIPATIONS Hors Donneur d'ordre			
7 PARTICIPATION CONCEDEANT			
<b>RECETTES</b>	<b>160 477</b>	<b>160 477</b>	

<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------	----------	----------

## Annexe : RECETTES actualisées échelonnées ans le te ps

11014 PALEFICAT RIVES DE L'HERS

en € HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT		Prévisions HT					AU DELA	Bilan actualisé	écart				
		Cumulé à fin 2021	Cumulé à fin 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	2023				2024	2025		
1	CESSIONS	1	7								1	7	1	7	
	PARTICIPATIONS ET RECETTES		4 4 0									4 4 0		4 4 0	
	PRODUITS DE ESTION AUTRES														
4	PARTICIPATION DU CONCEDEANT														
	SUB ENTIONS ET AUTRES														
7	PARTICIPATION CONCEDEANT														
	<b>TOTAL RECETTES</b>		<b>160 477</b>									<b>160 477</b>		<b>160 477</b>	

## Annexe : DEPENSES actualisées échelonnées ans le te ps

11014 PALEFICAT RIVES DE L'HERS

en € HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT		Prévisions HT						Bilan actualisé	écart		
		Cumulé à fin 2021	Cumulé à fin 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	2023	2024			2025	AU DELA
1 ETUDES	7 4 6	07	674	1 1 1	6	4	1 4	1 4	4 0	6 4	4 6	7 4	
ACQUISITIONS	6										6	6	
4 TRA AUX rais Divers	1 4 6	10	1	104	1	11	1	11	0	47	4	7 1	644
6 RAIS FINANCIERS	7 7	17	1	104	46		44	16	16	16	7 67	464	-
6 RE UNERATION	17 06		7	10	4	66	6	64	4	111	7 4	7 6	
7 DI ERS					60					41	1 7	17 1	0
TOTAL DEPENSES	160 477	1 1 1	6	1 0	17	47	406	1 4	1 7	7	1 0 4	160 477	

## Annexe 4 : Plan e Trésorerie 11014 PALEFICAT RIVES DE L'HERS

en HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT		Prévisions HT							Bilan actualisé	écart		
		Cumulé à fin 2021	AN 2022	Cumulé à fin 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	2023	2024			2025	AU DELA
D = DEPENSES	160 477	1 181	969	2 150	217	472	328	406	1 422	1 373	5 287	150 245	160 477	0
R = RECETTES	160 477	-1 1 1	- 6	- 1 0	- 17	-47	-	-406	-1 4	-1 7	- 7	10	160 477	0
RE = R - D = RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-1 1 1	- 1 0	- 1 0	- 67	-	- 166	- 71	- 71	-4 4	-10	-	-	0
RE cumulé	0	-1 1 1	- 1 0	- 1 0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
A = TOTAL AMORTISSEMENTS	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	4 7	64	1 4	0 000	0 000
EMPRUNTS	20 000	2 000	2 000	2 000	3 000	3 000	3 000	3 000	2 000	497	649	18 854	20 000	0
REMBOURSEMENT D'AVANCES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEPOT DE GARANTIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M = TOTAL MOBILISATIONS	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000
EMPRUNTS	20 000	2 000	2 000	2 000	3 000	3 000	3 000	3 000	2 000	2 000	6 000	7 000	20 000	0
AVANCES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEPOT DE GARANTIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F = M - A = RESULTAT FINANCIER	0	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	1 0	1	-11 4	0	0
FINANCEMENT cumulé	0	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	6 0	11 4	4	0	0
T1 = TVA sur dépenses	26 566	121	139	261	31	79	51	66	227	217	932	24 811	26 448	-118
T2 = TVA sur recettes	26 613	26 613										26 613	26 613	
T3 = Flux de TVA vers le Trésor	-46	-46						488	488	217	932	-1 802	-164	-118
T4=T2-T1+T3 = Total mouvements de TVA	0	-1 1	-1	- 61	- 1	-7	- 1	4	61				0	0
T5 = Clients - Encaissements (acomptes,...)	0												0	0
T6 = Clients - Reste à encaisser	0												0	0
T7 = Fournisseurs - Paiements (avances,...)	0												0	0
T8 = Fournisseurs - Reste à payer	0		8	8	-8				-8				0	0



## Annexe 4 : Plan e Trésorerie 11014 PALEFICAT RIVES DE L'HERS

en HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT		Prévisions HT							Bilan écart				
		Cumulé à fin 2021	AN 2022	Cumulé à fin 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	2023	2024	2025	AU DELA	actualisé		
TRESORERIE PERIODE	0	6	-1 100	-40	744	- 1	- 7	16	1	1	1	0	64	-1 6	0
TRESORERIE CUMUL	0	7	-40		4	1 7 1	1 41	1 4	1 4	1	1	1	1 6		0

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

**AVENANT N°1**  
**AU TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**  
**DE L'OPÉRATION PALÉFICAT RIVES DE L'HERS**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**TOULOUSE METROPOLE**

Dont le siège se situe au 6 rue René Leduc – B.P 35821 - 31505 TOULOUSE Cedex 5,  
Représentée par son Président, Monsieur Jean-Luc MOUDENC, dûment habilité à cet effet par délibération du 22 juin 2023,

Ci-après dénommée « Toulouse Métropole »

D'une part,

**ET**

**SEML OPPIDEA**

Société d'Economie Mixte Locale au capital social de 14 874 360 €  
Dont le siège social est 21 boulevard de la Marquette – B.P 91003 - 31010 TOULOUSE Cedex 6,  
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le n° 528 998 354,  
Représentée par Monsieur Raphaël CATONNET, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée « Oppidea »,

D'autre part.

**Il est préalablement exposé ce qui suit :**

En application de la délibération du 27 juin 2019, Toulouse Métropole a signé le 3 septembre 2019 le traité de concession d'aménagement concernant l'opération d'aménagement du site Paléficat Rives de l'Hers avec la SEML Oppidea.

Cette opération d'aménagement a pour objet la mise en œuvre d'un projet urbain visant à organiser l'accueil de nouveaux logements conformément à la politique locale de l'habitat de Toulouse Métropole, prise en application du SCoT. Le projet d'aménagement Paléficat répondra également aux enjeux de développement du territoire métropolitain par la création d'emplois, mais aussi la création des espaces publics et des équipements nécessaires à ce développement.

L'opération Paléficat permettra ainsi la création d'un éco-quartier répondant aux défis de la transition écologique, énergétique et du changement climatique.

Le PLUiH de Toulouse Métropole, approuvé en 2019, définissait une OAP couvrant une partie de la présente opération. L'annulation du PLUiH par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse des 30 mars et 20 mai 2021 a eu pour conséquence un décalage opérationnel de l'opération, du fait de la nécessité d'élaborer un nouveau PLUiH couvrant le secteur de Paléficat. La Collectivité prévoit l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme pour la fin de l'année 2025. Le bilan de l'opération doit envisager un calendrier opérationnel cohérent avec cette échéance.

Le bilan de concession annexé au traité prévoyait la perception des premières recettes en 2022. A ce titre, la rémunération liée à la conduite d'opération prévoit une rémunération de 220 K€ HT pendant les 4 premières années de l'opération (jusqu'à la perception des premières recettes), puis une rémunération réduite à 110 K€ HT les années suivantes jusqu'à la clôture de l'opération.

Or, compte-tenu des éléments ci-dessus énoncés, le calendrier de l'opération a été actualisé en conséquence. En vertu de l'article 31.8 du traité de concession, les montants forfaitaires des rémunérations de l'aménageur peuvent être révisés afin d'être mieux adaptés aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire d'aménagement de l'opération. Il est ainsi proposé d'augmenter la rémunération liée à la conduite d'opération afin de conserver un montant de 220 K€ HT jusqu'à la perception des premières recettes soit jusqu'en 2026. Cela permet de maintenir une rémunération de conduite d'opération nécessaire pour la réalisation des études préliminaires et réglementaires nécessaires à l'obtention des autorisations, jusqu'à l'engagement des premiers travaux et la perception des premières recettes.

Cette augmentation de l'ordre de 330 K€ HT n'a pas d'impact sur l'équilibre global du bilan de l'opération.

C'est dans ce cadre que les Parties ont décidé de se rapprocher afin de conclure le présent avenant pour prendre en compte les modifications nécessaires.

**Par conséquent, il a été convenu et arrêté ce qui suit**

#### **ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT**

Le présent avenant a pour objet de modifier les termes des rémunérations au titre de la conduite d'opération.

#### **ARTICLE 2 - MODIFICATION DES TERMES DES REMUNERATIONS AU TITRE DE LA CONDUITE D'OPERATION**

L'article 31.5 « Rémunérations au titre de la conduite d'opération » est modifié et remplacé par la rédaction suivante :

- « L'aménageur aura droit d'imputer une somme annuelle forfaitaire déterminée comme suit :
- 220 000 € HT par an pendant les sept premières années de l'opération, à compter de la signature du présent traité,
  - 110 000 € HT par an pendant les années suivantes jusqu'à la clôture de l'opération.

*Le règlement de cette rémunération interviendra avant le 31 décembre de chaque année, par imputation au compte de l'opération. ».*

**ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET**

Le présent avenant entrera en vigueur à la date de sa notification et après accomplissement des formalités relatives au contrôle de légalité.

**ARTICLE 4 - CLAUSES GENERALES**

Toutes les clauses et dispositions du Contrat et demeurent applicables en tout ce qui n'est pas contraire aux présentes.

Fait à Toulouse, le  
*Document établi en quatre exemplaires originaux*

**Pour Toulouse Métropole**  
Le Président

**Pour OPPIDEA**  
Le Directeur Général

Signature manuscrite, date, préciser les noms et qualité des signataires et apposer le cachet commercial.