

Projet de Renouveau Urbain Sauzelong : approbation du protocole foncier entre la Mairie de Toulouse et CDC Habitat Social

Territoire Est - Aménagement et Développement Urbain
24-0564

Mesdames, Messieurs,

Dans le quartier de Sauzelong, le périmètre du foncier appartenant à CDC Habitat Social construit en 1955 et bénéficiant de nombreux atouts, est aujourd'hui à renouveler. Vétustes et ne répondant plus aux normes en vigueur, les logements sociaux sont appelés à être repensés et avec eux, les espaces publics, les espaces verts de pleine terre, les circulations, les équipements et le fonctionnement du quartier.

Cette orientation est conforme à la classification en « territoire à renouveler » du quartier de Sauzelong déclinée au sein du Projet Urbain Toulousain (P.U.T) développé par la Mairie de Toulouse. Ainsi, les orientations du Plan-Guide du P.U.T ont été concertées avec l'ensemble des membres des Bureaux des Commissions de Quartier du Secteur Sud-Est les 17 octobre 2016 et 24 octobre 2017.

CDC Habitat Social pilote et réalise le projet avec l'accompagnement de Toulouse Métropole et de la Mairie de Toulouse sur la programmation et les orientations d'aménagement.

Les premiers travaux ont été lancés en mars 2019 avec la réhabilitation des 140 logements situés au n°115 de l'avenue Albert Bedouce. Le lot Campmas a été livré l'été 2023. La démolition du lot Canal débutera au 4^e trimestre de l'année 2024.

Une charte portant sur les modalités de la concertation menée par le bailleur social pour le renouvellement urbain de son foncier a été signée le 5 décembre 2019 par la Mairie, le comité de quartier, l'amicale des locataires et les associations de parents d'élèves. Cette concertation, qui s'est déroulée de 2020 à 2021, a permis d'aboutir à un plan guide d'aménagement sur l'évolution du foncier de CDC Habitat Social, partagé avec l'ensemble des parties prenantes et validé en avril 2021.

Un protocole foncier a donc été établi sur la base de ce plan guide d'aménagement. Aussi, toute modification ultérieure devra faire l'objet d'une analyse des impacts sur les échanges fonciers prévus et d'un arbitrage par la collectivité.

Cette opération de renouvellement urbain nécessite notamment d'engager des procédures de désaffectation / déclassement de certaines rues publiques afin de permettre la régularisation d'échanges parcellaires nécessaires à l'opération. En contrepartie, CDC Habitat Social s'engage à céder certaines emprises à la collectivité en vue de l'aménagement des futurs espaces publics du quartier, à savoir espaces verts et aménagement de voiries.

Il a été convenu, au titre du Plan de Renouveau Urbain de Sauzelong, que six espaces seraient rétrocédés à la Mairie de Toulouse par CDC Habitat Social, et que quatre rues seraient rétrocédées par la Mairie de Toulouse à CDC Habitat Social, à l'euro symbolique. En ce sens, madame Annette LAIGNEAU a adressé à CDC Habitat Social un courrier de sollicitation de rétrocession à l'euro symbolique en date du 7 juin 2023. CDC Habitat Social a donné son accord par courrier du 19 juin 2023.

Le protocole foncier proposé à la signature entre Mairie de Toulouse, Toulouse Métropole et CDC Habitat Social permet de fixer :

- le périmètre de principe des parcelles objet des échanges fonciers en vue de la réalisation du projet de renouvellement urbain ;
- les modalités essentielles d'études, de conduite et de réalisation de ces échanges fonciers dans le cadre du projet de renouvellement urbain envisagé ;
- les conditions essentielles de ces échanges fonciers devant intervenir entre les parties.

Aussi, si tel est également votre avis, je vous invite, Mesdames, Messieurs, à prendre la délibération suivante :

Article 1 : Le Conseil Municipal approuve la proposition de protocole d'accord entre Mairie de Toulouse, Toulouse Métropole et CDC Habitat Social.

Article 2 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document en lien avec cette opération.

Article 3 : Il sera rendu compte de la présente délibération au Conseil de la Métropole.

Délibération du Conseil Municipal

Publiée le :

reçue à la Préfecture le

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTÉES
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,**

Jean-Luc MOUDENC

PROTCOLE D'ACCORD SUR LES ECHANGES FONCIERS DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAUZELONG

Entre les soussignés :

La Société dénommée **CDC Habitat Social**, Société anonyme d'habitations à loyer modéré, Société anonyme au capital de 281.119.536 €, dont le siège est à Paris 13^{ème} arrondissement (75013), 33 avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 552046484 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris et représentée par Monsieur Jérôme FARCOT, Directeur Général Interrégional Sud-Ouest de CDC Habitat, habilité aux présentes en vertu, d'une délégation de pouvoir en date du 10 octobre 2022, à lui consentie par Monsieur Thierry LAGET, agissant en sa qualité de Membre du Directoire en charge du Développement et des Partenariats de la société CDC Habitat Social.

D'une part,

Et

La **COMMUNE DE TOULOUSE**, personne morale de droit public située dans le département de la Haute-Garonne, dont l'adresse est à TOULOUSE (31000), Hôtel de Ville, place du Capitole, identifiée au SIREN sous le numéro 213105554.

La COMMUNE DE TOULOUSE est représentée à l'acte par Madame Annette LAIGNEAU, Adjointe au Maire, agissant aux présentes en vertu de l'arrêté de délégation de fonctions n° ARVT-24-0021 pris par Monsieur le Maire de ladite commune le 04 avril 2024, publié par affichage en Mairie et déposé à la Préfecture de la Haute-Garonne le même jour.

TOULOUSE METROPOLE, créée par arrêté de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne en date du 24 décembre 2008, portant transformation de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse en Communauté Urbaine, par arrêté de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne en date du 11 juillet 2012, portant modification du nom de la Communauté Urbaine, et par Décret n° 2014-1078 du 22 septembre 2014 portant création de la Métropole par transformation de la communauté urbaine et selon approbation des statuts, dont le siège est à TOULOUSE (Haute-Garonne), 6 rue René Leduc, identifiée au SIREN sous le numéro 243100518.

TOULOUSE METROPOLE est représentée par Monsieur Dominique FOUCHIER, Vice-Président de TOULOUSE METROPOLE, agissant aux présentes en vertu de la délégation de fonctions n°AGT-24-0096 qui lui a été accordée par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Président de ladite METROPOLE, suivant un arrêté en date du 08 avril 2024 et déposé à la Préfecture de la Haute-Garonne le même jour.

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « les parties ».

Préalablement à la signature du présent protocole, les parties rappellent ce qui suit :

EXPOSE

Dans le quartier de Sauzelong, le patrimoine bâti appartenant à CDC Habitat Social construit en 1955 et bénéficiant de nombreux atouts, est aujourd'hui à réhabiliter. Vétustes et ne répondant plus aux normes en vigueur, les logements sociaux sont appelés à être repensés et avec eux, les espaces publics, les espaces verts de pleine terre, les circulations, les équipements et le fonctionnement du quartier.

Cette orientation est conforme à la classification en « territoire à renouveler » du quartier de Sauzelong déclinée au sein du Projet Urbain Toulousain (P.U.T) développé par la Mairie de Toulouse. Les orientations du Plan-Guide du P.U.T ont été concertées avec l'ensemble des membres des Bureaux des Commissions de Quartier du Secteur Sud-Est les 17 octobre 2016 et 24 octobre 2017.

CDC Habitat Social, en sa qualité de maître d'ouvrage, pilote et réalise le projet en partenariat avec la Mairie de Toulouse et Toulouse Métropole sur la programmation et les orientations d'aménagement.

CDC Habitat Social a lancé en mars 2019 les premiers travaux avec la réhabilitation des 140 logements situés au n°115 de l'avenue Albert Bedouce. Le lot Campmas a été livré l'été 2023. La démolition du lot Canal débutera au 4^e trimestre de l'année 2024 (se référer au tableau de la partie « 2.2 phasage des procédures de déclassement »).

Une charte portant sur les modalités de la concertation menée par le bailleur social pour le renouvellement urbain a été signée le 5 décembre 2019 par la Ville de Toulouse, le comité de quartier, l'amicale des locataires et les associations de parents d'élèves. Cette concertation, qui s'est déroulée de 2020 à 2021, a permis d'aboutir à un plan guide d'aménagement sur l'évolution du foncier de CDC Habitat Social, partagé avec l'ensemble des parties prenantes.

Le présent protocole est donc établi sur la base de ce plan guide d'aménagement validé le 2 avril 2021. Toute modification ultérieure de ce plan guide devra faire l'objet d'un arbitrage par la collectivité et d'une analyse des impacts sur les échanges fonciers prévus.

Cette opération de renouvellement urbain emporte les concessions réciproques suivantes : la nécessité d'engager des procédures de désaffectation / déclassement de certaines voies publiques pour permettre la régularisation d'échanges parcellaires nécessaires à l'opération. En contrepartie, CDC Habitat Social s'engage à céder certaines emprises à la collectivité en vue de l'aménagement des futurs espaces publics du quartier (espaces verts et aménagement de voiries).

L'objet du présent protocole est donc de fixer :

- Le périmètre de principe des parcelles objet des échanges fonciers en vue de la réalisation du projet de renouvellement urbain ;
- Les modalités essentielles d'étude, de conduite et de réalisation de ces échanges fonciers dans le cadre du projet de renouvellement urbain envisagé ;
- Les conditions essentielles et légales de ces échanges fonciers devant intervenir entre les parties.

Article 1 : Périmètre des emprises foncières concernées

Les parties s'entendent pour fixer conventionnellement le principe de cession / acquisition des parcelles sur l'assiette du projet de renouvellement urbain envisagé.


Les espaces à céder par la Ville au profit de CDC Habitat Social correspondent à 4 voies publiques qui doivent être supprimées à terme, compte tenu des opérations de démolition-reconstruction prévues par CDC Habitat Social sur les différents îlots à constituer (opération projetée sur 15 ans). Ces voies étant ouvertes à la circulation du public, une enquête publique devra être diligentée pour chacune des procédures de déclassement, en vertu de l'article L141-3 du code de la voirie routière.

Les emprises à déclasser du domaine public au profit de CDC Habitat Social sont représentées en vert sur le schéma ci-dessous (emprises dé-cadastrées) :

ESPACES A RETROCEDER PAR LA VILLE A CDC HS

4 rues à rétrocéder :

1. Rue Jean Richepin
2. Rue de l'Aspirant Léon Buffet
3. Rue Paul Bourget
4. Rue Paul Eluard

 A rétrocéder



Ci-dessous, liste des parcelles impactées. Tout ajout ou suppression fera l'objet d'un avenant :

REFERENCE CADASTRALE	SURFACE	PROPRIETAIRE
838 AC 2	1432 m ²	CDC HABITAT SOCIAL
838 AC 1	2130 m ²	
838 AC 78	102 m ²	
838 AC 57	1432 m ²	
838 AC 81	3062 m ²	
838 AB 78	6174 m ²	
838 AC 51	3832 m ²	
838 AB 79	4634 m ²	
838 AB 31	10940 m ²	
838 AC 52	7651 m ²	
838 AB 80	56 m ²	COMMUNE DE TOULOUSE

Article 2 : Etude et réalisation des cessions de rues publiques dans le cadre du projet de renouvellement urbain

S'agissant des rues visées par les cessions, elles desservent principalement les logements actuels de CDC Habitat Social qui seront démolis mais elles sont également utilisées par les habitants du quartier.

En conséquence, une procédure complète de désaffectation et de déclassement avec enquête publique doit être engagée.

Ces déclassements entraineront de fait le transfert des charges liées à l'entretien des emprises foncières cédées au profit de CDC Habitat Social.

2.1 Procédure de déclassement / désaffectation des rues publiques

- Conditions pour désaffectation et déclassement des voies en vue d'une cession à CDC Habitat Social :

Les logements de CDC Habitat Social qui ont vocation à être démolis doivent donc être libérés avant (rue non accessible, même pour les déménagements). Cette condition implique de devoir mener une procédure de déclassement distincte pour chaque rue par ilot compte-tenu du phasage de l'opération de relogement.

La rue ne doit plus être utilisée et doit être fermée avant le lancement de la procédure de désaffectation.

- Etapas de la procédure :
 - Saisine du géomètre pour renumérotation cadastrale et création de la nouvelle parcelle par la collectivité ;
 - Fermeture physique de l'emprise au public par la collectivité ;
 - Approbation de la désaffectation de la rue par décision du Président de Toulouse Métropole ou de son représentant ;
 - Approbation du principe de déclassement du domaine public de la rue et de l'ouverture de la procédure d'enquête publique par délibération du Conseil municipal de la ville de Toulouse ;

- Enquête publique pendant 15 jours avec permanences du commissaire enquêteur ;
- Rapport conclusif du commissaire-enquêteur puis approbation du déclassement et de la cession de la rue à CDC Habitat Social par délibération du Conseil Municipal ;
- Acte de transfert de propriété cédant l'emprise à CDC Habitat Social.

2.2 Phasage des procédures de déclassement

Une procédure de déclassement distincte doit être menée, pour chaque rue, par ilot, compte-tenu du phasage de l'opération de relogement.

Il est prévu la réalisation des 6 ilots suivants :

Le



phasage et la programmation prévisionnels des relogements par ilot sont les suivants :

	DEBUT RELOGEMENT	DEMOLITION	LIVRAISON	NB LOGTS FUTURS	
PHASE 1	115 Bedouce	Réhabilitation	2021	145	
PHASE 2	Campmas	2020	2023	81	
PHASE 3	Ilot Canal	2022	2025	2027	156
	Ilot Bourget	2022	2026	2028	236
PHASE 4	Ilot Saule	2026	2028	2030	187
	Ilot Richepin	2027	2029	2031	260
				1065	

Les procédures de déclassement/désaffectation des rues publiques doivent donc être initiées selon la chronologie suivante :

1. Rue Paul Eluard ;
2. Rue Paul Bourget ;
3. Rue Richepin ;
4. Rue de l'aspirant Léon Buffet.

Calendrier prévisionnel 2024 pour le prochain ilot de renouvellement urbain (ilot Canal) :

- 15 mai 2024 : libération des logements occupés actuellement sur le futur ilot Canal ;
- Juillet 2024 : fermeture de la rue Paul Eluard. En vue de la fermeture de la rue, organisation des différentes interventions pour les réseaux (gestionnaires publics / CDC Habitat Social pour réseaux privés) à prévoir avant (avec circulation alternée par exemple) ou après la procédure de désaffectation et déclassement ;
- Fin juillet 2024 : approbation de la désaffectation par décision métropolitaine ;
- 20 septembre 2024 : délibération du Conseil municipal pour approuver le principe de déclassement et l'ouverture de l'enquête publique ;
- Octobre 2024 : Enquête publique (15 jours minimum) puis réception du rapport du commissaire enquêteur dans le mois qui suit ;
- 28 novembre 2024 : délibération du Conseil municipal pour approuver le déclassement de la rue Paul Eluard ;
- Fin 2024 – début 2025 : cession de l'emprise à CDC Habitat Social par acte administratif ou notarié.

Le calendrier des autres ilots sera établi par l'effet de futurs avenants.

Article 3 : Conditions essentielles des échanges pour les emprises foncières concernées

3.1 Principes

Les parties s'accordent sur le principe d'une cession de gré à gré à venir des espaces et parcelles dont le périmètre est défini ci-dessus.

Il s'agira de procéder à des échanges fonciers prévus dans le cadre de l'opération globale : pour les collectivités, rues publiques à céder après désaffectation et déclassement du domaine public, et espaces verts à acquérir par cession dans le cadre de la délivrance des futures autorisations d'urbanisme.

Ces échanges fonciers entraîneront de fait le transfert des charges liées à l'entretien des emprises foncières cédées.

Ces espaces verts devront justifier d'une qualité de sol dans le respect de l'usage futur : CDC Habitat Social devra fournir les certificats d'étude de sol et d'étude de levée de doute pollution. Le niveau de pollution si détecté devra être conforme à la destination des parcelles remises.

3.2 Prix des cessions et acquisitions

Il est convenu d'un commun accord entre les parties que ces échanges et cessions interviendront à l'euro symbolique.

Les frais liés aux procédures de déclassement / désaffectation seront à la charge des collectivités (frais d'enquête publique et mesures réglementaires de publicité).

Les frais de géomètre seront répartis entre CDC Habitat Social (pour les espaces à céder) et les collectivités (pour les rues publiques à déclasser).

Dans l'hypothèse où la rédaction des actes translatifs de propriété nécessiterait l'intervention d'un notaire, les frais d'actes seraient réglés classiquement par CDC Habitat Social, en sa qualité d'acquéreur des rues publiques à déclasser et par les collectivités, en leur qualité d'acquéreur des espaces verts/futurs espaces publics.

Article 4 : Durée - Obligations réciproques des parties

4.1 Durée :

Le présent protocole est valable à compter de ce jour pour une durée expirant au **31 décembre 2032**. Il deviendra caduc au terme de ce délai ou par la réalisation intégrale de son objet.

Les parties pourront convenir d'un commun accord d'une éventuelle prorogation.

4.2 Obligations réciproques

Les parties s'engagent pendant toute la durée du protocole à :

- Collaborer pour la bonne réalisation des missions susmentionnées,
- Communiquer toutes les informations et les documents nécessaires à l'accomplissement des cessions des emprises foncières concernées,
- Ne pas entraver les missions à accomplir par l'une ou l'autre des parties pour se conformer audit protocole,
- S'interdire de céder, transférer ou déléguer sous quelque forme que ce soit, ses droits et obligations au titre du présent protocole, sans le consentement préalable de l'autre partie,
- S'informer quotidiennement des événements susceptibles de modifier le présent protocole.

4.3 Modification - Intangibilité

Aucune modification ne pourra être apportée autrement que par un document écrit et signé par les parties ou leur représentant autorisé, accord qui prendra la forme d'un avenant.

Si pour une raison quelconque, une clause du présent Protocole était déclarée nulle ou réputée non écrite, les Parties s'engagent à se rapprocher dans le but de lui substituer une stipulation produisant, autant que possible, un effet équivalent, les autres clauses du Protocole conservant tous leurs effets.

A défaut de respect de ses engagements par une partie, les autres parties, ensemble ou séparément, pourront lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de répondre à la mise en demeure à l'issue d'un délai minimal de trois mois, le présent protocole sera résilié de plein droit sans que la partie défaillante ne puisse prétendre à une indemnité.

4.4 Loi et Tribunaux

Le présent protocole est soumis au droit français. Chaque partie fait élection de domicile en son siège social. Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable, entre elles, tout différend concernant l'exécution ou l'interprétation du présent Protocole.

En cas de désaccord persistant, les Parties conviennent de porter le litige devant le tribunal compétent de Toulouse.

Fait en trois exemplaires, à TOULOUSE,

Le

Pour la Mairie de Toulouse
Le Maire

Pour Toulouse Métropole
Le Président

Pour CDC Habitat Social
Le Directeur Interrégional Sud-Ouest

Pour le Maire
La Vice-Présidente

Pour le Président
Le Vice-Président

Annette LAIGNEAU

Dominique FOUCHIER

Jérôme FARCOT