



Quartier Saint-Michel - Cession d'une emprise pour le projet de Cité de la Natation - Modalités de cession et mise à disposition préalable à la vente

Gestion immobilière
25-0722

Mesdames, Messieurs,

Fort de son rayonnement sportif international et de son expertise, l'association Les Dauphins du TOEC porte depuis deux ans un projet ambitieux de création d'une Cité de la Natation sur l'île du Ramier, à proximité immédiate des piscines Nakache et Castex.

Ce futur équipement, dédié à la performance, à la natation-loisir et à l'apprentissage, prévoit notamment :

- la création de trois bassins :
 - un bassin olympique (25x50 m) en terrasse, dédié au haut niveau ;
 - un bassin de nage-loisir (15x25 m) ;
 - un bassin d'apprentissage (15x10 m) ;
- des espaces de préparation physique (musculature, fitness, étirements) ;
- des espaces administratifs pour la vie du club ;
- des espaces dédiés à l'accompagnement de la performance (kinésithérapie, ostéopathie, nutrition, podologie, cardiologie, cryothérapie, etc.) ;
- un pôle de formation aux métiers du sport et de l'éducation ;
- un pôle "vie du club" (accueil, boutique, petite restauration, espaces de réunion).

La concrétisation de ce projet permettra notamment de libérer de nombreux créneaux dans les bassins toulousains actuellement mobilisés par les activités du club.

Pour porter ce projet, les Dauphins du TOEC ont constitué une structure dédiée, dénommée Association de la Préfiguration de la Cité de la Natation des Dauphins du TOEC, chargée notamment d'acquérir les emprises nécessaires à la réalisation de l'équipement.

L'implantation de ce projet est prévue sur une emprise d'environ 4 903 m² à prélever sur les parcelles suivantes :

- la parcelle 813AH13, d'une contenance totale de 5 019 m², propriété de la Mairie de Toulouse, pour une surface à détacher d'environ 4200 m² et sur laquelle est édifié le Hall 7 ;
- la parcelle 813AH12, d'une contenance totale de 9 573 m², propriété de Toulouse Métropole, pour une surface à détacher d'environ 703 m².

Par délibération n° 4.21 du 20 juin 2025, le conseil municipal de Toulouse a approuvé le principe de la cession de l'emprise d'environ 4 200 m², au prix de 141 € HT/m², conformément à l'avis des Domaines.

Par délibération de ce jour télétransmise et réceptionnée en Préfecture sous le numéro ++++ le ++++ à ++++ h et ainsi exécutoire, le conseil municipal a constaté la désaffectation effective de cette emprise, anciennement affectée à l'exploitation du Parc des Expositions, et prononcé son déclassement préalable à la cession.

Par ailleurs, afin de permettre au porteur de projet de bénéficier de subventions de l'Etat, l'Agence Nationale du Sport exige que dans l'attente de l'acte de vente définitif, l'association dispose d'une mise à disposition du bien pour une durée de 15 ans à compter de l'achèvement des travaux.

Afin de finaliser le processus de cession de cette emprise, la présente délibération a pour objet :

- D'autoriser d'ores et déjà l'Acquéreur à déposer toute autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet initialement présenté aux termes du document de présentation du projet de Cité de la Natation qui sera annexé aux actes authentiques ;
- D'approuver la cession d'une emprise d'environ 4 200 m² à détacher de la parcelle cadastrée 813AH13, au prix de 141 € HT/m², au profit de l'Association de la Préfiguration de la Cité de la Natation des Dauphins du TOEC ou de toute société qu'elle se substituera à la condition essentielle et déterminante que ladite association en soit dirigeante et associée majoritaire ;
- D'autoriser la démolition du Hall 7 par l'Acquéreur, qui en assurera la prise en charge matérielle et financière ;
- D'approuver la signature d'une promesse synallagmatique de vente et, par suite de la réalisation des conditions suspensives, celle de l'acte authentique de vente, laquelle promesse stipulera notamment :
 - une condition suspensive dans l'intérêt des deux parties relative à l'obtention par l'acquéreur de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires au projet décrit en annexe de la présente délibération et le caractère définitif de ces dernières ;
 - une condition suspensive, stipulée au bénéfice de l'acquéreur, relative à l'obtention des financements bancaires nécessaires ;
 - une condition suspensive, stipulée au bénéfice de l'acquéreur relative à la réalisation, aux frais de ce dernier, d'études et sondages ne concluant pas à un surcoût de nature à remettre en cause le projet.

Etant d'ores et déjà convenu que l'acte authentique de vente stipulera notamment :

- que l'Acquéreur s'engagera à obtenir l'accord de la Mairie de Toulouse avant de déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme modificative ;
- une clause résolutoire sanctionnant le défaut de commencement des travaux dans un délai de douze (12) mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente, l'exécution de cette obligation étant considérée comme remplie par la présentation à la Mairie de Toulouse de la déclaration d'ouverture de chantier (DROC) et une attestation de commencement des travaux établie par le maître d'œuvre d'exécution.
- une clause résolutoire sanctionnant le défaut d'achèvement des constructions objets des autorisations d'urbanisme précédemment décrites, dans un délai de quarante-deux (42) mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente, l'exécution de cette obligation étant considérée comme remplie par la présentation

à la Mairie de Toulouse de la déclaration d'achèvement des travaux signée par le maître d'œuvre du constructeur.

- un pacte de préférence en application des dispositions de l'article 1123 du Code Civil au profit de la Mairie de Toulouse en cas de revente du bien par l'Acquéreur postérieurement à sa construction pendant une durée de vingt-cinq (25) ans à un prix qui sera déterminé ou déterminable selon les modalités fixées aux termes de l'acte authentique de vente.
- Compte tenu du déclassement intervenu aux termes de la délibération en date de ce jour, d'approuver la mise à disposition anticipée du bien à l'association en lieu et place de l'autorisation d'occupation temporaire en date du 21 août 2025, pour une durée expirant à l'épuisement d'un délai de 15 ans à compter de l'achèvement des travaux, cette nouvelle mise à disposition prenant fin lors de la signature de l'acte authentique de vente ou en cas de caducité de la promesse synallagmatique de vente.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse synallagmatique de vente, l'acte de vente, ses annexes et tous les actes y afférents.

Il est précisé que les mêmes modalités et conditions de cession des emprises d'environ 703 m² à détacher de la parcelle métropolitaine cadastrée 813AH12 seront soumises à l'approbation du Bureau du Conseil de Toulouse Métropole en date du 2 octobre 2025 et que la cession de l'ensemble des emprises nécessaires au projet de la Cité de la Natation participant à un projet d'ensemble, formeront des conventions interdépendantes au sens des dispositions des articles 1186 du code civil et devront faire l'objet d'une régularisation concomitante.

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre la délibération suivante :

Article 1 : Le Conseil Municipal autorise d'ores et déjà l'Association de Préfiguration de la Cité de la Natation des Dauphins du TOEC à déposer toute autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet initialement présenté aux termes du document de présentation du projet de Cité de la Natation, qui sera annexé aux actes authentiques.

Article 2 : Le Conseil Municipal approuve la vente d'une emprise d'environ 4 200 m² à prélever de la parcelle municipale cadastrée 813AH13, au prix de 141 €/m², conformément à l'avis des Domaines, au profit de l'Association de la Préfiguration de la Cité de la Natation des Dauphins du TOEC ou de toute société qu'elle se substituera à la condition essentielle et déterminante que ladite association en soit dirigeante et associée majoritaire.

Article 3 : Le Conseil Municipal autorise la démolition du Hall 7 par l'Acquéreur, qui en assurera la prise en charge matérielle et financière.

Article 4 : Le Conseil Municipal approuve en conséquence, la signature d'une promesse synallagmatique de vente et, par suite de la réalisation des conditions suspensives, celle de l'acte authentique de vente, laquelle promesse stipulera notamment :

- une condition suspensive, dans l'intérêt des deux parties, relative à l'obtention par l'acquéreur de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires au projet décrit en annexe de la présente délibération et le caractère définitif de ces dernières ;
- une condition suspensive, stipulée au bénéfice de l'acquéreur, relative à l'obtention des financements bancaires nécessaires ;
- une condition suspensive, stipulée au bénéfice de l'acquéreur relative à la réalisation, aux frais de ce dernier, d'études et sondages ne concluant pas à un surcoût de nature à remettre en cause le projet.

Etant d'ores et déjà convenu que l'acte authentique de vente stipulera notamment :

- que l'Acquéreur s'engagera à obtenir l'accord de la Mairie de Toulouse avant de déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme modificative ;
- une clause résolutoire sanctionnant le défaut de commencement des travaux dans un délai de douze (12) mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente, l'exécution de cette obligation étant considérée comme remplie par la présentation à la Mairie de Toulouse de la déclaration d'ouverture de chantier (DROC) et une attestation de commencement des travaux établie par le maître d'œuvre d'exécution ;
- une clause résolutoire sanctionnant le défaut d'achèvement des constructions objets des autorisations d'urbanisme précédemment décrites, dans un délai de quarante-deux (42) mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente, l'exécution de cette obligation étant considérée comme remplie par la présentation à la Mairie de Toulouse de la déclaration d'achèvement des travaux signée par le maître d'œuvre du constructeur ;
- un pacte de préférence en application des dispositions de l'article 1123 du Code Civil au profit de la Mairie de Toulouse en cas de revente du bien par l'Acquéreur postérieurement à sa construction pendant une durée de vingt-cinq (25) ans à un prix qui sera déterminé ou déterminable selon les modalités fixées aux termes de l'acte authentique de vente.

Article 5 : Compte tenu du déclassement intervenu aux termes de la délibération en date de ce jour, d'approuver, telle que jointe à la présente délibération, la convention de mise à disposition anticipée et à titre gratuit du bien à l'association en lieu et place de l'autorisation d'occupation temporaire en date du 21 août 2025, pour une durée expirant à l'épuisement d'un délai de 15 ans à compter de l'achèvement des travaux, cette nouvelle mise à disposition prenant fin lors de la signature de l'acte authentique de vente ou en cas de caducité de la promesse synallagmatique de vente.

Article 6 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer la promesse synallagmatique de vente, l'acte de vente, ses annexes et tous les actes y afférents, aux termes duquel il sera notamment précisé qu'il participe à un projet d'ensemble et forme, avec la cession consentie par Toulouse Métropole des conventions interdépendantes au sens des dispositions des articles 1186 du code civil et devront faire l'objet d'une régularisation concomitante.

Délibération du Conseil Municipal

Publiée le :

reçue à la Préfecture le

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

Jean-Luc MOUDENC