

8.7 Projet de délibération n° DEL-16-0102**Commune de Toulouse - Site Guillaumet : Adoption d'un protocole entre l'Etat et Toulouse Métropole en vue de l'acquisition du site Guillaumet****Exposé**

Le site Guillaumet situé entre l'avenue Henri Guillaumet et la rue Louis Plana est propriété de l'Etat, Ministère de la Défense.

Après avoir été aménagé en vue de recevoir l'Ecole vétérinaire, il a accueilli les installations du Centre d'Essais Aéronautique de Toulouse (CEAT) et les installations de l'Institut Supérieur de l'Aéronautique et de l'Espace (ISAE).

Depuis le mois de septembre 2015, le site est désaffecté comme suite au transfert de l'ISAE sur le site SUPAERO dans la zone universitaire de Toulouse Rangueil.

Toulouse Métropole a manifesté son intérêt pour l'acquisition du site qui se prête tout particulièrement à la réalisation d'une opération d'aménagement bien intégrée dans le tissu urbain. Ce site représente, compte-tenu de sa superficie - 16,6 hectares - et de sa localisation, un potentiel très important et donc un enjeu de développement pour la Ville de Toulouse et la Métropole.

Dès le 9 janvier 2014, la Communauté urbaine Toulouse Métropole a signé un protocole d'intention avec l'Etat pour l'acquisition d'une première tranche limitée aux installations du CEAT ; le secteur de l'ISAE étant à cette date encore occupé.

Des négociations ont été poursuivies avec les services de l'Etat en vue d'acquérir l'ensemble du site et d'adapter la programmation urbaine.

Elle conduit à :

- l'acquisition d'un lot comprenant l'ensemble du site à l'exception du bâtiment de l'ISAE qui sera cédé directement par l'Etat et dont la vocation d'équipement est confirmée
- le montant de cette acquisition est fixé à 15,21 M€ pour le lot considéré, d'une surface d'environ 132 350 m² supportant des bâtiments à démolir, auquel s'ajoute un bâtiment de 4 472 m² de surface utile, aménagé en résidence étudiante, valorisé à hauteur de 3,8 M€ hors droits.

En vue de faire bénéficier Toulouse Métropole de la décote prévue par la loi Duflot, une programmation précise a été présentée aux services de l'Etat.

Elle se caractérise par un programme prévisionnel de constructions de 99 000 m² de surface de plancher répartis comme suit :

- Programmes résidentiels : 78 000 m² de surface de plancher
- Programmes tertiaires, services et équipements : 21 000 m² de surface de plancher

Les équipements sportifs seront soit conservés in situ soit restitués sur le site dans le cadre de l'opération d'aménagement à venir.

Concernant la répartition des programmes de logement sur le site, l'accent sera mis sur la diversité des produits tant au niveau de leur prix que de leur taille et leur forme.

L'accession à la propriété sera un des objectifs poursuivis.

- Programmes résidentiels : 78 000 m² de surface de plancher de logements diversifiés avec la répartition suivante :

Logements familiaux en accession :

- - 45 % de logements en accession libre : 35 100 m² de surface de plancher
- - 10 % de logements en location-accession (PSLA) : 7 800 m² de surface de plancher

Total logements familiaux en accession : 42 900 m² de surface de plancher

Logements familiaux en location :

- - 30 % de logements en PLUS/PLAI : 23 400 m² de surface de plancher
- - 15 % de logements en PLS : 11 700 m² de surface de plancher

Total logements familiaux en location : 35 100 m² de surface de plancher

- Programmes tertiaires, services et équipements : 21 000 m² de surface de plancher répartis comme suit :

- Les programmes tertiaires représentent 6 500 m²
- Les programmes de commerce de distribution représentent 2 500 m²
- Les programmes de services à la personne représentent 2 000 m²
- Les programmes d'équipements publics et privés représentent 4 180 m²
- Les programmes d'équipements sportifs couverts représentent 5 820 m²

Les programmes d'équipements sportifs extérieurs représentent 17 200 m².

Afin de réaliser l'aménagement du site, Toulouse Métropole envisage :

- de lancer une concertation
- de lancer un appel d'offre afin de retenir un aménageur

Ces deux actions font l'objet de délibérations spécifiques.

Il est proposé au Conseil de la Métropole d'approuver le pré-programme d'aménagement et d'autoriser le Président à signer un protocole entre l'Etat et la Métropole sur les bases financières et programmatiques présentées.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du jeudi 21 janvier 2016,

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

Décide :

Article 1

D'approuver le pré-programme de construction du site Guillaumet.

Article 2

D'autoriser le Président à signer un protocole entre l'Etat et Toulouse Métropole sur la base du pré-programme présenté ainsi qu'à mener toutes les démarches nécessaires à l'acquisition du site Guillaumet pour un montant de 15,21 M€ auquel s'ajoutent 3,8 M€ pour le bâtiment de la résidence universitaire.