

PROTOCOLE D'ACCORD
PCE/VILLE DE PLAISANCE DU TOUCH
(en date duXXXXX)

Préambule,

La société PCE a souhaité réaliser un centre commercial au lieu dit la Ménude sur le territoire de la Ville de Plaisance du Touch. Ce dossier initié en 2003 a été l'objet de très nombreux recours qui ont retardé l'avancée du projet et le début des travaux. Afin de débloquent la situation une médiation a été demandée auprès du Président de la République afin de permettre un démarrage concret et définitif de cette opération.

Suite à cette saisine, une réunion organisée et menée par le cabinet du Président de la République s'est déroulée à l'Élysée en présence des principaux acteurs du projet. A l'issue de la discussion, le conseiller du Président de la République, a nommé un médiateur indépendant, placé auprès du Préfet de la Haute-Garonne, afin de proposer des aménagements au projet dans le respect des autorisations accordées.

Cette médiation a été conduite par M. Patrice VERMEULEN, Conseiller Maître honoraire, auquel M. Pascal MAILHOS, Préfet de Haute-Garonne, a confié, par lettre du 18 janvier 2016, la mission de proposer des évolutions au projet d'aménagement du centre de loisirs et de commerces. Il a été convenu qu'au travers des contacts avec les principaux protagonistes (élus, services de l'Etat, porteurs du projet, associations,...), cette médiation favorise l'émergence d'un projet exemplaire notamment en matière d'environnement, et ce, dans le respect des autorisations déjà obtenues. Un texte proposé à l'ensemble des protagonistes a été signé le jeudi 31 mars 2016, sous forme d'un « accord cadre ». Ce texte définit les obligations et engagements de toutes les parties.

En complément de ce document, la Ville de Plaisance du Touch a souhaité élaborer avec la société PCE un autre protocole d'accord afin d'envisager également des engagements liés à la réalisation du centre commercial et concernant spécifiquement la commune.

I- Vente des terrains d'assiette de l'opération et engagement unilatéral de versement du complément de prix

La commune a vendu en 2004 à la société PCE une partie des terrains nécessaires à la réalisation de son opération. Un complément de prix, sous conditions, était prévu dans l'acte de vente. Ainsi, une somme de 4 089 000 d'euros HT devait être versée à la Ville. Un engagement unilatéral de PCE a été signé entre les parties en juillet 2011 prévoyant de nouvelles conditions concernant ce versement.

Précisément, le document stipulait que les conditions suspensives concernaient l'obtention définitive du permis de construire de l'opération délivré le 21 décembre 2009 et du permis de construire modificatif délivré le 08 juin 2010. Elles concernaient également l'acquisition par l'acquéreur des routes nécessaires à la réalisation du centre commercial. Ce complément de prix serait payé à l'achèvement d'au moins 50 % des fondations.

Les parties, PCE et la Ville estiment nécessaire de revoir les conditions suspensives et de versement de prix prévu dans la convention d'origine. Il est proposé que seules soient retenues les conditions suivantes : Délivrance du permis de construire numéro 2 du projet, déclassements au profit de PCE des emprises des RD 82 et 24, démarrage effectif des travaux de réalisation de la RD 924, et délivrance d'un nouvel arrêté préfectoral de dérogation faune/flore au profit de PCE.

Le complément de prix sera alors payé pour moitié au démarrage des travaux de bâtiment du centre commercial, le solde étant versé à la moitié des fondations du centre.

II- Réalisation de la RD 924

Dans l'accord cadre « médiation Val Tolosa », il est prévu que le porteur du projet et la Ville de Plaisance du Touch assument l'intégralité du financement des travaux du premier tronçon de la RD 924, objet de la convention tripartite de 2003.

La Ville de Plaisance du Touch a également fait part de sa volonté de conduire la maîtrise d'ouvrage des travaux de voirie sous la forme d'une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée passée par le Département avec la Ville. La Ville exercera donc, au nom et pour le compte du département, les missions de maîtrise d'ouvrage de ces travaux de voirie telles qu'elles sont définies par la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique, dite loi MOP. Il est donc prévu de régulariser un avenant à cette convention tripartite de 2003, ainsi qu'un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée entre la Ville et le département de la Haute-Garonne.

Précisément, dans ce cadre de la négociation avec le département, la Ville proposera de prendre en charge l'ensemble des études non réalisées à ce jour (notamment enquête publique et loi sur l'eau), les procédures de choix des bureaux d'études et des entreprises de travaux publics, et le suivi de la réalisation des travaux de la voirie.

La Ville souhaite rappeler dans cette convention, les modalités de financement prévues dans l'avenant au protocole d'accord entre PCE, le Conseil Départemental et la commune de Plaisance du Touch.

En premier lieu, la Ville rappelle qu'elle a acquis l'intégralité des réserves foncières nécessaires à la construction de cette voie départementale pour un total de 1,8 million d'euros ; ces terrains sont estimés aujourd'hui selon France Domaine à 2 845 060€ HT.

Il est également prévu que la Ville et PCE s'engagent à prendre en charge l'intégralité du coût de réalisation de la voirie RD 924, sachant qu'en sa qualité de maître d'ouvrage mandaté, la Ville s'engagera à faire tout son possible pour respecter le montant de l'estimation de la route arrêtée à 12 millions d'euros HT. Toutefois, si un dépassement était constaté, la Ville et PCE feront leur affaire de ce surcoût par toutes négociations et moyens à leur convenance.

Cette prise en charge se fera selon la répartition suivante :

- * Ville : 5,4 M € HT (dont 1,8 M€ HT de foncier)
- * PCE : 8,4 M € HT

En outre, PCE prendra à sa charge et selon les modalités conclues conjointement tous les frais exposés par la Ville au titre de la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage conclue avec le Département. Ces frais devraient se situer aux alentours de 7 % du montant total des travaux.

Les participations seront réglées au prorata de l'avancement des études et des travaux sur présentation des pièces justificatives, ou selon toute autre modalité contractuelle convenue entre la Ville et PCE.

III- Nouvel équipement culturel

Comme il est explicité dans l'accord cadre « médiation Val Tolosa », tous les signataires, dont la Ville de Plaisance du Touch et le porteur de projet estiment que la vocation commerciale du centre lui donnera une forte attractivité. Cette dernière doit être mise à profit pour favoriser des rencontres à caractère culturel.

Ainsi, PCE a accepté d'amender le projet afin d'y intégrer un lieu dédié à la culture, articulé autour d'un cinéma nouvelle génération et comportant une composante médiathèque. La Ville et PCE souhaitent apporter plusieurs éléments complémentaires pour ces deux espaces culturels

1/ Le Cinéma

La commune de Plaisance du Touch possède déjà sur son territoire un cinéma disposant de trois salles. Cet équipement a ouvert en octobre 2013 dans le cadre de la restructuration du complexe socio culturel de Monestié. Ce cinéma dispose des dernières technologies

actuellement utilisées pour la diffusion (films en numérique et en 3D). Le coût de cet équipement cinématographique représentait environ 2 millions d'euros sur un total de plus de 7 millions d'euros investit par la Ville sur le site. Il a été intégralement financé par des fonds municipaux.

La gestion de cet espace culturel a été confiée sous forme associative à l'association « Ecran 7 » qui gérait déjà l'ancienne salle de cinéma de la Ville. Cela permet à la Ville de mener une politique offrant un accès au cinéma au plus grand nombre. Ce cinéma a d'ailleurs réalisé plus de 200 000 entrées en 2015.

Afin de permettre la cohabitation entre le nouvel espace cinématographique du centre commercial Val Tolosa et l'actuel géré par Ecran 7, la Ville et le porteur de projet souhaitent qu'une convention soit signée entre l'opérateur de cinéma et l'association. Cette convention devrait permettre de trouver un équilibre entre ces deux opérateurs. Cela pourrait notamment passer par une programmation mutualisée des films, une carte d'abonnement commune, ou par tout autre moyen préservant les intérêts de chacun.

2/La Maison de l'Image et du Son

De plus, la Ville estime que ce développement de l'audiovisuel fera de la Ville un pôle majeur de l'agglomération toulousaine dans ce domaine. Il serait donc nécessaire de continuer dans cet axe en ajoutant des équipements supplémentaires liés à l'image et au son. Ainsi un lieu d'exposition culturelle et artistique et de formation sur ces thématiques complèteraient le développement du cinéma sur la Ville.

D'ailleurs la Ville dispose d'un site, une ancienne maison de maître acquise par la Ville en 2009, située avenue des Pyrénées, qui se prêterait parfaitement pour accueillir ces nouveaux éléments. Ce lieu serait un équipement de proximité, un lieu de vie et d'animation pour la commune de Plaisance du Touch, mais aussi un pôle d'excellence, vitrine de la dynamique culturelle toulousaine dans les domaines de créations audiovisuelles et d'arts numériques.

Lieu d'échanges et de découverte, il défricherait les nouvelles formes d'art et témoignerait de l'effervescence de demain. Le site s'adressera autant au grand public qu'aux amateurs et professionnels, dans le domaine de l'éducation aux images et aux nouveaux médias. Il sera également un lieu de diffusion artistique, d'expérimentation et de création, d'innovation et de transmission des savoirs.

En accord avec la Métropole, cet espace pourrait s'inscrire en articulation et en synergie d'un réseau d'établissements existants (La Cinémathèque de Toulouse, Ecole Supérieure d'Audiovisuel - Université Toulouse II – Le Mirail ...) pour devenir une plate-forme des échanges et de la création. Ce lieu serait également en lien avec le complexe cinématographique du centre commercial.

PCE accompagnera la Ville pour la réalisation de cet équipement complémentaire aux nouveaux cinémas du centre commercial Val Tolosa. Une convention sera signée entre la

Ville et PCE afin de déterminer la manière dont l'opération sera réalisée. Cet équipement devra ouvrir au plus tard dans l'année suivant l'ouverture du centre commercial. Dans le cadre de la passation des marchés privés de travaux du centre commercial, l'entreprise attributaire du lot "Gros Oeuvre et clos couvert" s'engagera à réaliser, par l'intermédiaire de sa fondation de réhabilitations des bâtiments anciens, la restructuration de la "maison de l'image et du son".

3/La médiathèque

L'accord cadre « médiation Val Tolosa », envisage que la médiathèque intégrée au centre commercial puisse faire l'objet d'une convention entre l'opérateur de l'équipement, la Ville de Plaisance du Touch et le département.

La Ville souhaite que soient précisées dans cette convention les modalités relatives aux coûts de fonctionnement de cet équipement culturel. En aucun cas la Ville ne peut assumer la charge de cette médiathèque, d'autant plus qu'elle réalisera elle-même prochainement une médiathèque dans son centre-ville et complémentaire de celle du centre commercial.

IV- Communication

La signature de l'accord cadre « médiation Val Tolosa » va entraîner la nécessité de communiquer sur l'avancée importante de ce projet. Le porteur de projet comme la Ville s'accordent sur l'obligation d'expliquer à l'ensemble de la population de la Ville les aboutissements de cet accord tout comme ses conséquences positives.

Aussi, un numéro sera édité dans les mois suivants la signature de l'accord cadre « médiation Val Tolosa ». PCE s'engage à financer ce numéro dans le même tirage que celui habituellement réalisé par la Ville.

Fait à Plaisance du Touch, le

Le Président de la société PCE dit « le porteur du projet »
Christophe FARBOS
Le Maire de Plaisance du Touch
Louis ESCOULA