

## COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JANVIER 2012

L'an deux mille DOUZE le 26 janvier à 19 heures le Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-Tolosane dûment convoqué s'est réuni dans la Salle du Conseil Municipal en session ordinaire sous la présidence de M. Dominique COQUART, Maire.

Etaient présents : Mmes et MM COQUART, ANGLADE, J-L MANENS, BELIN, JONQUIERE, BERGES, GIL, GRACIET, PELLAT, PRADEL, LARADJI, BONNES, M MANENS, FERRAND, FLORIN arrivée à 19h25, MASSETTI, PAPIER, REYNAUD, LAPORTE, SEATEUN, BENGOUA, JACQUET, DAHAN, BERGO, MANEVILLE.

Procurations : Mme BENOIT-LUTMAN à Mme PAPIER, M MASFARNE à Mme LARADJI, M JUNCA à M BELIN, M CHAUVEL à Mme MANEVILLE.

Secrétaire de séance : Mme GRACIET.

### NOMBRE DE CONSEILLERS:

EXERCICE : 29

PRESENTS : 25

VOTANTS : 29

Le Maire, avant de passer à l'examen de l'ordre du jour, demande au Conseil Municipal de bien vouloir lui faire connaître s'il y a des corrections éventuelles à apporter au dernier procès verbal de séance. En l'absence de remarques, il considère qu'il est adopté à l'unanimité.

### **1 – Informations diverses :**

- marché à procédure adaptée.

Conformément à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et à la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier, le Maire rend compte au Conseil Municipal de l'exercice de ses compétences en matière de marchés à procédure adaptée. Les éléments relatifs à l'objet, au prix, aux fournisseurs retenus sont recensés dans un document consultable par les conseillers municipaux aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

1-2 décisions.

#### **N° 2011-136-1.1 : acquisition d'un système de conférence.**

Après analyse, le Maire décide d'attribuer le marché de fournitures en procédure adaptée concernant l'acquisition d'un système de conférence (10 microphones sans fil avec haut-parleurs intégrés) à la société AVANT-SCENE sise 56, route de Portet à Villeneuve-Tolosane pour un montant de 10 050,40 € HT.

#### **N° 2011-137-1.1 : la création d'un chemin piétonnier de liaison inter-quartier à Villeneuve-Tolosane.**

Après mise en concurrence, le Maire décide d'attribuer le marché de travaux en procédure adaptée concernant la création d'un chemin piétonnier de liaison inter-

quartier à Villeneuve-Tolosane à la société E.T.P.M. sise rue Romieu à Muret pour un montant de 9 475,00 € HT.

**N° 2011-158-1.1 : remplacement des menuiseries et rénovation de l'éclairage de la salle polyvalente de l'Espace Pagnol.**

Après mise en concurrence, étude comparative et négociations, le Maire décide d'attribuer le marché de travaux en procédure adaptée concernant le remplacement des menuiseries et rénovation de l'éclairage de la salle polyvalente de l'Espace Pagnol comme suit :

N° lot	Intitulé du lot	Attributaire	Montant en € HT
1	Menuiseries extérieures	<b>Sanchez</b> 27, che de la Parisette 31270 Cugnaux	30 000,00
2	Menuiseries intérieures bois	<b>Cazzola et fils</b> 3, imp J-M Jacquard 31270 Cugnaux	4 210,00
3	Electricité	<b>Bélinguier électricité</b> 401, che des Agries 31860 Labarthe s/Lèze	21 499,07

**N° 2011-159-1.1 : les travaux de serrurerie du local des espaces verts au centre technique municipal.**

Après mise en concurrence, le Maire décide d'attribuer le marché de travaux en procédure adaptée concernant les travaux de serrurerie du local des espaces verts au centre technique municipal à la société Sanchez sise 27, chemin de la Parisette à Cugnaux pour un montant de 13 182,00 € HT.

**N° 2011-160-1.1 : l'adaptation des équipements frigorifiques des chambres froides et locaux réfrigérés de la cuisine centrale communale.**

Après analyse et négociation, le Maire décide d'attribuer le marché de fournitures en procédure adaptée concernant l'adaptation des équipements frigorifiques des chambres froides et locaux réfrigérés de la cuisine centrale communale en vue d'une mise aux normes à la société AVLIS sise 2, impasse de Lespinasse à Aucamville pour un montant de 17 915,00 € H.T.

**Finances :**

-débat d'orientations budgétaires.

Conformément à la loi d'orientation du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République et à l'article L 2312 – 1 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est nécessaire de procéder à un débat sur les orientations budgétaires dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget.

Le Maire présente au Conseil Municipal le document sur les orientations générales du budget 2012 ; celui-ci propose notamment une estimation des dépenses et des recettes, un montant des investissements à réaliser et les taux à retenir pour les taxes sur les ménages.

**Après cet exposé et après discussion, le Conseil Municipal prend acte de la tenue du débat qui s'est déroulé à cette occasion.**

## Jeunesse et vie scolaire :

### -adoption du règlement intérieur du centre de loisirs communal.

Le Maire informe le Conseil Municipal que le centre de loisirs dispose actuellement d'un règlement d'inscription, adopté en 2004, dont l'objet se rapporte principalement aux conditions et démarches liées à l'inscription des enfants.

Le Maire précise que depuis son ouverture en février 2007, le centre de loisirs communal a connu chaque année une hausse de sa fréquentation quotidienne, pour atteindre aujourd'hui sa capacité maximale d'accueil les mercredis et certaines journées des vacances d'été. Il dispose actuellement de 148 places : 64 places pour les enfants de moins de 6 ans, 84 pour les plus de 6 ans. Toutefois, cette capacité réglementaire ne correspond pas à la réalité du fonctionnement, notamment en raison du nombre de places du dortoir ou de la surface des salles d'activités.

Depuis la rentrée scolaire, les effectifs sont saturés tous les mercredis et des familles ne peuvent avoir accès au centre de loisirs pour leurs enfants.

Le mode d'inscription actuel, particulièrement souple et peu contraignant pour les familles, fait apparaître des variations significatives entre la prévision et la fréquentation réelle, entraînant des difficultés pédagogiques et de gestion de plus en plus marquées.

Le Maire propose au Conseil Municipal d'adopter un règlement intérieur du centre de loisirs communal présentant les conditions d'accueil et de fonctionnement dans leur ensemble. Ce règlement précise les modes d'usage actuels et introduit un certain nombre de modifications visant à améliorer les conditions d'accueil des enfants et à proposer aux familles un service plus adapté au besoin d'accueil éducatif de leurs enfants.

Le règlement intérieur du centre de loisirs comporte sept articles qui détaillent les modalités d'admission, d'accueil, d'inscription, de facturation, d'organisation, de fonctionnement pédagogique, d'hygiène et de sécurité.

Le règlement intérieur prévoit notamment :

- une nouvelle répartition des 148 places disponibles (56 places pour des enfants de moins de six ans, 84 pour des plus de six ans, 8 places d'urgence pour répondre à des situations familiales exceptionnelles);
- la suppression du mode d'accueil à la journée sans repas;
- l'introduction d'un critère d'accueil selon la scolarisation ou la résidence à VT (et non plus selon la situation professionnelle des parents);
- la priorité d'une inscription permanente pour tous les mercredis de l'année scolaire;
- la possibilité d'une inscription occasionnelle;
- l'accueil des enfants de moins de trois ans scolarisés (adaptation réglementaire);
- la facturation selon l'inscription (et non plus selon la présence effective afin de limiter les désistements);
- la limitation des plages d'accueil du matin et du soir à 1h30 au lieu de 2h (afin de favoriser les temps d'activité);
- l'inscription en ligne sur formulaire prédéfini (avec postes informatiques en accès libre sur certains sites communaux);
- la mise en place d'un comité des usagers qui sera consulté sur les grandes orientations de la structure.

Entendu ces informations, le Conseil Municipal à l'unanimité :

Entérine le nouveau règlement intérieur du centre de loisirs communal.

**ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**

## **Urbanisme :**

-choix d'un aménageur pour la ZAC Las Fonses-Bois Vieux.

Le Maire rappelle au Conseil Municipal l'évolution du projet de la ZAC Las Fonsès-Bois Vieux et la procédure visant à choisir un concessionnaire chargé de son aménagement.

### **1°) Le contexte**

Située au sud-ouest de Toulouse, en limite de première couronne, la commune de Villeneuve-Tolosane s'étend sur un peu plus de 500 hectares. Sa population, restée stable depuis 10 ans, s'établit à environ 8400 habitants. Comme les autres communes de la périphérie, elle fait face à une demande importante de foncier pour la construction de logements.

La surface limitée de la commune, conjuguée à une urbanisation de type pavillonnaire grande consommatrice d'espace, fait que le foncier encore disponible pour l'urbanisation (habitat, activités économiques, espaces publics) est devenu rare.

Ainsi pour le secteur de Las Fonses – Bois Vieux, la commune a décidé, par délibération du 16 septembre 2010 (**PJ n°1**), d'urbaniser ce secteur en suivant la procédure de ZAC.

Ce choix est justifié par l'importance de la surface urbanisable (environ 13ha) et la volonté de présenter un aménagement cohérent préparé en concertation étroite avec les habitants.

### **2°) Le projet**

Conformément au dossier de création de ZAC, le projet urbain repose sur le développement d'un quartier moyennement dense et mixte, assurant des déplacements fonctionnels pour tous et s'articulant autour d'un parc public de 3 ha environ.

Les objectifs assignés à cette opération sont les suivants :

- Renforcer l'unité et l'équilibre du territoire communal : maîtriser l'extension urbaine tout en accueillant de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques, aménager la porte Sud de la commune en fédérant l'ensemble des opportunités foncières de part et d'autre de la voie RD 68, relier les quartiers de la « Terrasse » et de la « Plaine », créer de nouveaux accès aux espaces de nature et vers les équipements.

- Créer un quartier où il fait bon vivre : compléter l'offre de logements sur la commune tout en développant une diversité de l'habitat pour renforcer la mixité sociale (taux de logements sociaux sur la commune en 2009, 10,9 %). La commune souhaite également, grâce au projet, développer le commerce et les services de proximité.

- Concevoir durablement un quartier vert : préserver les continuités existantes ou créer de nouvelles jonctions avec les zones de nature existantes de Villeneuve-Tolosane (Bois Vieux) et de Frouzins / Roques sur Garonne, rendre plus accessible la zone du « Bois-Vieux ». L'accent sera mis sur la qualité de la construction et sur la gestion des ressources.

Le programme prévisionnel des constructions représente une S.H.O.N. globale de environ 48.500 m<sup>2</sup>, dont :

- 43 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. affectés à l'habitat, soit environ 500 logements. Le programme de logements devra se conformer aux objectifs du PLH du Grand Toulouse approuvé le 17 mars 2011 ;
- 5.500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. affectés à des activités qui devront être compatibles avec la fonction résidentielle du secteur.

Le projet prévoit une réserve foncière de 0.45 ha, en situation centrale, pour la réalisation d'un équipement communal dont la fonction et l'usage seront précisés ultérieurement sous maîtrise d'ouvrage communale.

### **3°) La procédure de concession d'aménagement**

Afin d'assurer un aménagement cohérent en minimisant les risques financiers pour la commune, il a été décidé par délibération du 16 novembre 2010 (**PJ n°2**), d'engager une concession d'aménagement au sens des articles L300-4 et R300-4 à R300-11 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R300-9 du code de l'urbanisme, le conseil municipal du 9 décembre 2010 (**PJ n°3**) a désigné la « commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues » (dénommée ici «*commission aménagement*») ainsi que la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention (dénommée ici «*personne habilitée*»), Monsieur Dominique COQUART.

Suite au lancement d'un avis d'appel public à la concurrence le 14 décembre 2010 (**P.J. n°4 a, b, c**), cinq candidats se sont déclarés avant la date limite, fixée le 14 février 2011 à 17 heures. Par la suite, ils ont été destinataires du dossier de consultation (**PJ n°5**) comprenant notamment le règlement de consultation, le document programme et un projet de traité de concession de l'opération.

Les cinq candidats étaient les suivants :

1. Société d'Équipement de Toulouse Midi-Pyrénées (SETOMIP) à Toulouse,
2. Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne (CACG) à Tarbes
3. Société de Construction et de Gestion Midi-Pyrénées (COGEMIP) à Toulouse
4. SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT à Béziers
5. SNC Foncier Conseil à Toulouse.

A la date limite de réception, soit le 18 avril 2011 à 17 heures, trois candidats ont remis une proposition (**PJ n°6, 7, 8**) : la SETOMIP, la COGEMIP et SNC Foncier Conseil.

Après analyse des propositions reçues, la commission aménagement a émis un avis favorable le 15 juin 2011 (**PJ n°9**) préalablement à l'engagement des discussions avec les trois candidats.

Suite à une première rencontre conduite par la personne habilitée, la COGEMIP a annoncé par courrier recommandé le 24 juillet 2011 (**PJ n°10**), son intention de ne pas donner suite à sa proposition initiale.

Les négociations se sont donc poursuivies avec la SETOMIP (devenue SEM OPPIDEA en cours d'année) et SNC Foncier Conseil jusqu'en décembre 2011, la personne habilitée étant assistée par une commission technique, (groupe technique et administratif d'étude).

En effet, cette phase de négociation a permis de préciser les conditions techniques et financières de l'opération des deux offres.

Des rencontres animées par la commission technique avec chacune un thème défini ont été organisées les :

- 9 septembre 2011 : le projet urbain,
- 26 septembre 2011 : le bilan économique des offres,
- 10 octobre 2011 : le traité de concession.

Dominique COQUART, personne habilitée, a recueilli l'avis de la commission aménagement à deux reprises : la commission a estimé que la SEM OPPIDEA a présenté la meilleure proposition d'aménagement eu égard aux critères de la consultation (**PJ n°11, 12**).

Il propose de retenir l'offre de la SEM OPPIDEA résultant des discussions et de la désigner comme aménageur de l'opération de la ZAC « Las Fonses – Bois Vieux ». Le détail de l'analyse des propositions et les notes selon les critères sont annexés à la présente délibération (**PJ n°13**).

#### **4°) Bilan prévisionnel de l'opération**

Le bilan financier de l'opération s'équilibre en dépenses et recettes à hauteur de 13 324 322 € H.T.

Les recettes de l'opération sont principalement assurées par les cessions de charges foncières estimées à 13 061 821€ HT et la quote-part des promoteurs pour les VRD tertiaires : 262 500€ HT.

Conformément à l'article R300-4 du code de l'urbanisme, la rémunération du concessionnaire est assurée substantiellement par les résultats de l'opération d'aménagement. La présente concession d'aménagement sera conclue au risque économique du concessionnaire dans les conditions du traité ci-joint (**PJ n°14**).

#### **5°) Calendrier prévisionnel**

Le contrat de concession est conclu pour une durée de 10 ans. Le dossier de réalisation sera réalisé 18 mois après la signature du traité. Les travaux commenceront en 2014 pour permettre les premières livraisons en 2015.

Entendu cet exposé,  
Le conseil municipal, à l'unanimité,

Vu les articles L300-4 et R300-4 à R300-11 du code de l'urbanisme,  
Vu la délibération n°114 - 11/2010 du 16 novembre 2010, portant sur le lancement d'une concession d'aménagement pour la ZAC « Las Fonses – Bois Vieux »,  
Vu la délibération n°115 - 11/2010 du 16 novembre 2010, portant sur la création de la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues et le mode de désignation de la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention,  
Vu la délibération n°122 - 12/2010 du 9 décembre 2010, portant sur la désignation de la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues et de la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention,  
Vu l'offre de la SEM OPPIDEA remise après négociation,  
Vu les trois avis de la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues,  
Vu la proposition de la personne habilitée,

Décide :

- De choisir la SEM OPPIDEA comme concessionnaire pour réaliser l'opération de concession d'aménagement de la ZAC « Las Fonses – Bois Vieux »,
- D'approuver le bilan financier prévisionnel équilibré à hauteur de 13 324 322 € H.T.,
- D'approuver les termes du traité de concession, modifié par la société SEM OPPIDEA après négociation, et ses annexes,
- D'autoriser la personne habilitée à signer ledit traité de concession.

**ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**  
**1 abstention : M CHAUVEL**

QUESTIONS DIVERSES : néant.  
Séance levée à 20h25.