



Périmètre d'action foncière prioritaire

Compte-rendu de la réunion d'information aux professionnels du mardi 27 janvier 2016

- **Lieu et horaire** : Salle des Conférences, Espace Bonnefoy, 4 rue du Faubourg Bonnefoy à Toulouse à 19h
 - **Participation** : 42 personnes
 - **Elus présents** : Jean-Jacques Bolzan, Adjoint au Maire délégué au Commerce et à l'Artisanat, Jean-Luc Lagleize, Adjoint au Maire et Président de la Commission Aménagement et Politique Foncière de Toulouse Métropole et Hélène Costes-Dandurand, Adjoint au Maire en charge de la lutte contre le bruit, Maire de Quartier 4.1 : Lapujade-Bonnefoy-Marengo-Périole-La Colonne
 - **Services présents** : Alain Garès, Directeur général d'Europolia, Société Publique Locale d'Aménagement de Toulouse Métropole, Olivier Duvernois, Directeur du projet Toulouse EuroSudOuest, David Caruhel, Chef de Service Centralités et Commerce de Toulouse Métropole
 - **Autres participants** : Véronique Fontan, Éluë de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Ronan Maheo, Responsable du Service Commerce de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse
-

SOMMAIRE

- | | |
|--|------|
| 1 • Présentation du projet Toulouse EuroSudOuest | p. 3 |
| 2 • Bilan foncier de 2010 à septembre 2015 | p. 4 |
| 3 • Phasage prévisionnel de la maîtrise foncière | p. 4 |
| 4 • Temps d'échanges | p. 5 |

En préambule de la rencontre, Mme Costes-Dandurand informe l'assistance de l'implantation de deux caméras de surveillance, l'une au niveau du parking de l'avenue de Lyon, l'autre couvrant toute cette avenue et l'entrée de la gare autoroutière. Elle informe aussi du réaménagement du parking de cette avenue, afin d'y limiter le stationnement anarchique, et de son ornement par deux fresques du graffeur toulousain Tilt, dont l'une en hommage à l'artiste Maillard, tué rue du Faubourg-Bonnefoy.

M. Lagleize remercie la nombreuse assistance pour sa venue et sa ponctualité, puis il présente ses fonctions et son rôle, ainsi que ceux des autres intervenants. Il souligne ensuite l'importance de donner à tous le même niveau d'information sur les mutations que ce quartier connaîtra d'ici 2024, date à laquelle il accueillera le TAGV¹. Cette information, déjà communiquée en fin d'année dernière aux habitants, est aujourd'hui transmise aux commerçants, propriétaires ou exploitants de murs commerciaux, qui en ont besoin pour choisir le moment le plus opportun pour vendre leur fonds de commerce et pour déterminer les modalités de fin d'exploitation. M. Lagleize précise qu'un point sera fait sur l'actualité du rachat des murs et fonds de commerce, avant un temps d'échanges qu'il souhaite général : les questions particulières seront en effet traitées ultérieurement, sur rendez-vous.

Après avoir précisé que l'ensemble des commerçants, professions libérales et associations culturelles et sportives du périmètre d'action foncière a été convié à cette rencontre, M. Duvernois décline l'ordre du jour suivant :

1. Présentation du projet Toulouse EuroSudOuest
2. Bilan foncier de 2010 à 2015
3. Phasage prévisionnel de la maîtrise foncière
4. Temps d'échanges



© Europolia

¹ Train Apte à Grande Vitesse

1. PRÉSENTATION DU PROJET TOULOUSE EUROSUDOUEST

A. Les projets ferroviaires et leurs impacts

M. Duvernois rappelle que le projet Toulouse EuroSudOuest accompagne l'arrivée de la LGV² à Toulouse. L'objectif est de développer de l'offre de transport (la grande vitesse ferroviaire mais aussi les transports du quotidien : TER³, métro, bus) et d'aménager un quartier en lien avec le centre-ville et les faubourgs.

Il présente ensuite les grandes échéances de ce projet, calées sur l'offre de transport ferroviaire :

1. 2014 : mise en place du plan rail de la Région Midi-Pyrénées, qui a permis d'accroître considérablement l'offre ferroviaire vers l'Est (Albi, Rodez, Castres) ;
2. 2017 : échéance importante puisque la mise en service de la Ligne à Grande Vitesse Tours-Bordeaux permettra de rejoindre Paris en 4h depuis Toulouse ;
3. Horizon 2024 : mise en service de la LGV entre Bordeaux et Toulouse, reliant Toulouse à Paris en 3h, temps de déplacement compétitif par rapport à l'avion. Autre élément important : l'augmentation de la capacité des transports du quotidien, avec les aménagements ferroviaires du Nord de Toulouse qui permettront de faire circuler un TER tous les ¼ heure entre Matabiau et Castelnau-d'Estrétefonds. St-Jory sera ainsi à moins de 15 mn de Matabiau et du centre de Toulouse ;
4. Horizon 2030 : mise en service de la liaison Toulouse-Narbonne et développement de l'offre TER vers le Sud-Est de l'agglomération.

B. Les conséquences pour le Pôle d'Echanges Multimodal de Matabiau

La fréquentation du PEM est en hausse continue. Aujourd'hui, avec 50 000 voyageurs/jour, Matabiau est la 6^e gare de France, hors agglomération parisienne. Sa fréquentation aura doublé en 2024, avec 120 000 voyageurs/jour, et triplé en 2030, avec 150 000 voyageurs/jour. La création de la 3^e ligne de métro qui desservira Matabiau augmentera très certainement ces chiffres.

C. Le plan guide urbain

M. Duvernois précise que le principe du projet urbain est d'assurer un développement des territoires représentant environ 150 ha, allant de la gare Matabiau aux emprises ferroviaires de Raynal. Les impacts fonciers ont été limités à l'essentiel à l'exception de deux sites sur lesquels un dispositif d'action foncière a été mis en place : l'avenue de Lyon et les rues Cheminots-St-Laurent. Le premier se situe entre les deux systèmes ferroviaires de Matabiau et de Raynal. Le second se trouve entre les emprises ferroviaires de Périole et le faubourg Bonnefoy.

M. Duvernois indique que le dispositif d'action foncière qui porte sur 2,26 ha (moins de 2% du périmètre de projet) a été mis en place dès 2010 afin d'anticiper les acquisitions.

Le périmètre d'action foncière porte sur trois secteurs : Jumeaux-Chabanon, Lyon-Maroc/Lyon-Semard, et Cheminots-St-Laurent. Les dates et enjeux de libération de chacun de ces secteurs diffèrent.

² Ligne à Grande Vitesse

³ Train Express Régional

2. BILAN FONCIER DE 2010 à 2015

M. Duvernois présente le bilan des acquisitions réalisées sur le secteur depuis 2010 et l'acquisition de l'ancienne station-service Shell. Il commente la carte du foncier maîtrisé et indique que 85% des acquisitions se sont faites à l'amiable. L'EPFL⁴ a acquis à ce jour, 222 biens, dont 17 murs commerciaux. Par ailleurs, il relève que 80% des acquisitions à l'amiable ont abouti ce qui confirme l'opportunité du dispositif à la fois pour la collectivité et les propriétaires.

Le principe actuel de l'EPFL est de réoccuper le bien acheté, soit en maintenant le locataire ou le propriétaire en place, avec des modalités à définir pour ce dernier, soit, si le bâtiment est vide, en le louant avec des baux précaires. Les biens inhabitables sont sécurisés.

3. PHASAGE PREVISIONNEL DE LA MAITRISE FONCIERE

M. Duvernois annonce que l'objectif de la collectivité est d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), pour fin 2018, après une phase d'enquête publique qui se tiendra mi-2018. La déclaration d'utilité publique, permettra, si cela s'avère nécessaire, d'engager des procédures d'expropriation.

Les dates de libération des terrains situés dans le périmètre d'action foncière diffère en fonction des secteurs et elles seront ajustées au plus près des enjeux du projet. La carte du phasage prévisionnel est projetée : les échéances de libération sont matérialisées par trois couleurs :



© Europolia

- En vert, la phase 0 à échéance 2017 : l'objectif sur ce secteur est de réaliser très vite de petites opérations de logement pouvant intéresser le quartier. Il ne reste qu'un ou deux fonciers à maîtriser pour pouvoir les enclencher. La priorité est donc à la négociation pour maîtriser sans tarder les derniers terrains ;

⁴ Établissement Public Foncier Local

- En jaune, la phase 1 : les terrains du secteur de l'avenue de Lyon doivent être libérés en 2019 et leurs bâtis démolis en 2020 au plus tard ;
- En rouge, la phase 3 : l'échéance du 3^e secteur de Cheminots-St-Laurent est liée à la libération des fonciers de Périole en 2024.

M. Duvernois précise les conditions d'acquisition des commerces à l'intérieur du périmètre d'action foncière.

Depuis 2010, l'EPFL achète les murs soit par préemption, soit à l'amiable.

Pour les fonds de commerce, la collectivité souhaite fonctionner de la même manière que pour les logements, avec une possibilité d'acquisition à l'amiable par l'EPFL.

Les commerçants ont ainsi deux possibilités : soit vendre le fonds à l'EPFL dans le cadre d'une acquisition à l'amiable soit attendre la phase d'expropriation.

M. Lagleize ajoute qu'entre les deux options présentées par M. Duvernois, toutes les phases existent. Des mesures d'accompagnement peuvent être envisagées, jusqu'à la libération effective du foncier. Un accord peut par exemple être trouvé sur un montant et une exploitation précaire mise en place.

Chacun doit réfléchir à la durée d'exploitation de son commerce jusqu'en 2019, date optimale de récupération de l'ensemble des fonds pour la collectivité, et envisager le moment d'entrée en négociation avec la collectivité. L'anticipation est toujours préférable à l'attente de l'expropriation.

Contact si vous souhaitez vendre vos murs ou votre fonds

Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse

☎ : 05 31 22 90 49

@ : epfl@toulouse-metropole.fr

✉ : EPFL du Grand Toulouse

Monsieur le Directeur

1, Place de la Légion d'Honneur

BP 35 821

31505 TOULOUSE CEDEX 5

4. TEMPS D'ECHANGES

Un participant : « Le restaurant La Crapaudine, situé boulevard des Minimes, est-il concerné ? »

M. Duvernois : « Seuls les immeubles situés aux 1 et 2, boulevard des Minimes sont inclus par le périmètre d'action foncière. La Crapaudine n'est pas concernée. »

Un participant : « L'EPFL peut-il préempter, lorsqu'il y a une cession de fonds de commerce ? Il semble que cela se soit fait avenue de Lyon. »

M. Duvernois : « Aujourd'hui, l'EPFL peut préempter les murs. La possibilité de préempter les fonds de commerce sur l'avenue de Lyon va être étudiée. Mais ce n'est pas le cas actuellement. »

M. Lagleize : « Cette procédure de préemption des baux commerciaux est moins complexe que l'expropriation. L'outil qui permet de préempter les fonds de commerce dans un certain nombre de périmètres à Toulouse ne concerne pas l'avenue de Lyon. A ma connaissance, aucune préemption de fonds de commerce n'a été réalisée. »

Un participant : « Pourriez-vous préciser jusqu'à quel moment il est possible de rester avenue de Lyon, dans la zone jaune, si le fonds est cédé : 2020 ou 2018 ? »

M. Duvernois : « En cas d'échec de l'acquisition à l'amiable, la Déclaration d'Utilité Publique étant prise au 2^e semestre 2018, l'expropriation sera notifiée ensuite. Au plus tard, la procédure de justice s'achèvera fin 2019. Le temps de réaliser les travaux, la libération complète des fonciers est prévue pour 2020. »

Un participant : « Sur quels éléments allez-vous vous baser pour négocier la cession du fonds ? Sur le chiffre d'affaires ? L'activité baisse depuis 3 ans... »

M. Duvernois : « Comme pour les logements, le Service des Domaines procèdera à une évaluation de la valeur du fonds, qui ne s'effectue pas à un instant T : ils prennent du recul pour gérer les effets de cycle. Les dernières évaluations dont nous avons eu connaissance, montrent que le Service des Domaines regarde les chiffres d'affaires des 3 dernières années. »

Un participant : « Si je vends mon fonds et souhaite rester jusqu'à fin 2019, la collectivité payera-t-elle tout de suite ou fin 2019 quand je quitterai les lieux ? »

M. Lagleize : « Le déroulement est le même que pour n'importe quelle vente : lorsque vous cédez votre fonds de commerce à un tiers, celui-ci vous le paye et vous n'êtes plus propriétaire mais titulaire d'un bail d'exploitation précaire. Le prix du fonds de commerce, le dédommagement et le prix du loyer précaire peuvent faire partie de la négociation globale. »

Un participant : « Qu'est-il prévu derrière l'avenue Chabanon : des immeubles, des espaces verts ? »

M. Duvernois : « Des immeubles d'habitation, du même gabarit que dans les rues Chabanon et des Jumeaux. »

Un participant : « Mon activité est artistique et mon fonds est un studio d'enregistrement. Je ne suis pas titulaire d'un bail commercial mais d'un bail professionnel. Que pouvez-vous me proposer ? »

M. Lagleize : « Un bail professionnel ne procure pas de propriété commerciale et se résilie en 6 mois. Votre souci relève plutôt du relogement car votre public, celui d'un studio d'enregistrement, ne se situe pas obligatoirement dans le quartier, à la différence d'un commerce de proximité. Dans ce cas particulier, une solution de relogement pourra être étudiée. »

Un participant, de la rue Chabanon : « Y aura-t-il une accessibilité de mon commerce des deux côtés, rue du Maroc et chemin du Raisin pendant la phase travaux ? Il y a quelques années, à l'occasion de travaux sur les réseaux, j'ai failli perdre mon commerce et je ne me suis senti soutenu ni par la Chambre de Commerce et des Métiers, ni par le Maire de l'époque. Je ne voudrais pas revivre cette expérience. »

M. Duvernois : « Il est difficile de vous répondre à ce stade. Le principe général actuel est de pouvoir continuer à circuler en cas de travaux. De plus, des réunions préalables avec les riverains permettent d'envisager des solutions adaptées lors de la phase de travaux. »

M. Bolzan : « Les travaux ne peuvent commencer sans que les commerçants en soient informés en amont. Durant leur réalisation, des médiateurs resteront à l'écoute des commerçants et une réunion préalable pour étudier l'accessibilité des commerces sera prévue. »

Un participant : « Les Chambres de Commerce et des Métiers auront-elle une cellule pour les commerçants du quartier, qu'ils soient touchés ou non par les travaux, avec un soutien au cas par cas ? »

M. Maheo : « La Chambre de Commerce et d'Industrie met à votre disposition deux pôles dédiés, avec deux experts de la CCI⁵ : un service juridique, qui peut vous apporter une expertise sur vos baux commerciaux, et un service financier, qui gère aussi les difficultés passagères. »

Mme Fontan : « Artisan moi-même, j'ai vécu les travaux de la rue de Metz et je suis donc très sensibilisée au problème. A la Chambre, nous avons des personnes dédiées. De plus, les services de la Mairie, de la CCI et de la CMA⁶ travaillent ensemble : chaque artisan ou commerçant trouvera une personne dédiée à la Chambre et sera accompagné par un agent référencé. C'est d'autant plus important que chaque cas est particulier. »

Un participant : « Dans le cas où des commerçants souhaitent rester dans le quartier après les travaux, que leur proposez-vous ? »

M. Duvernois : « Le projet est si long et si complexe que prendre des engagements avec vous ce soir pour un projet dont les travaux débuteront à partir de 2020, serait vous mettre en difficulté. Le rythme d'un commerçant n'est pas celui d'un projet urbain. Entre le moment où la collectivité prendra possession des immeubles en 2019 et celui où le commerçant pourra être relogé, plusieurs années s'écouleront. Aucune garantie ne peut donc être donnée. Cela étant, il faudra bien occuper les rez-de-chaussée commerciaux et personne ne sera exclu. »

⁵ Chambre de Commerce et d'Industrie

⁶ Chambre des Métiers et de l'Artisanat

M. Lagleize : « Les immeubles seront démolis et nous visons la réalisation de premières constructions avant la fin de notre mandat d'élus, soit début 2020. Des locaux commerciaux et des pieds d'immeuble seront peut-être à vendre en 2021 mais les commerçants seront partis pour les derniers, depuis 2019, ce qui implique 2 ans de vacance au moins. Nous pourrions peut-être reloger certaines activités, parce qu'elles n'auront pas besoin de l'être sur place car leur clientèle dépasse les limites du quartier. Pour les commerces de proximité, ce relogement sera plus compliqué. »

M. Bolzan : « Le temps administratif diffère du vôtre. Nous ne voulons pas vous donner de faux espoirs : vous devrez trouver un autre local ailleurs. »

M. Lagleize : « A ce sujet, je vous informe du projet de requalification de la place Jean Bories, au Faubourg Bonnefoy, en cœur de quartier, avec des immeubles et des commerces. Ces immeubles seront construits avant mais ne pourront accueillir tout le monde.»

M. Lagleize : « Si vous n'avez plus de question générale, les élus et services sont à votre disposition pour toutes les questions individuelles. Je vous remercie d'être venus : l'information le plus en amont possible est essentielle puisqu'elle permet à chacun de mener sa propre réflexion. »

Fin de la réunion à 20h10.