



D.2025.02.05.1.2.10

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE**

Séance du 5 Février 2025

1 – LIGNE C – LIGNE AEROPORT - CONNEXION LIGNE B

1.2 – FONCIER

1.2.10 – Connexion Ligne B : Protocole transactionnel et convention d'occupation précaire SCI VICTHO

L'an deux mille vingt cinq, le cinq février, dans la salle Métropole, à Toulouse, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LATTES, Président du Syndicat Mixte.

	PRÉSENTS	POUVOIR	ABSENTS-EXCUSÉS
TOULOUSE METROPOLE			
ANDRÉ Gérard	X		
BOLZAN Jean-Jacques	X		
BRIAND Sacha	X		
CARLES Joseph	X		
CARNEIRO Grégoire	X		
CHOLLET François		X (M. Jop)	
GRASS Francis	X		
JOP Serge	X		
LATTES Jean-Michel	X		
MOUDENC Jean-Luc		X (M. Lattes)	
OCHOA Nina	X		
TERRAIL-NOVES Vincent	X		
TRAUTMANN Pierre	X		
TRAVAIL-MICHELET Karine	X		
SICOVAL			
CHERUBIN Laurent		X (M. Lubac)	
LUBAC Christophe	X		
CC DES COTEAUX BELLEVUE			
SEMPERBONI Patrice	X		
CC LE GRAND OUEST TOULOUSAIN			
GUYOT Philippe	X		
MURETAIN AGGLO			
SUAUD Thierry	X		
TERRISSE Jean-Marc	X		

Par délibération n° D.2017.07.05.2.1 du 5 juillet 2017, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités (SMTC) a approuvé le programme de l'opération Connexion Ligne B (CLB).

Par délibération n°D.2017.10.04.2.1 du 4 octobre 2017, le Comité Syndical a confié, par mandat de maîtrise d'ouvrage à TISSEO Ingénierie, la réalisation de l'opération Connexion Ligne B (CLB).

Par délibération n° D.2019.11.27.1.2 du 27 novembre 2019, le Comité Syndical a approuvé la déclaration de projet, a déclaré d'intérêt général l'opération Connexion Ligne B (CLB) et décidé de poursuivre la réalisation.

Par arrêté préfectoral en date du 7 février 2020, Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne a déclaré d'utilité publique et urgents les travaux de réalisation de l'opération Connexion Ligne B (CLB).

Par délibération n°D.2021.12.15.1.1.1 du 15 décembre 2021, le Comité Syndical a approuvé les études d'avant-projet de l'opération Connexion Ligne B et a arrêté la nouvelle enveloppe financière prévisionnelle de l'opération Connexion Ligne B à 227 M€ HT (valeur janvier 2017), ainsi que son calendrier de réalisation actualisé, prévoyant une mise en service en septembre 2027.

Le projet de la Connexion à la ligne B impacte une partie de la parcelle cadastrée 837 BM 10 sur la commune de Toulouse qui constitue l'assiette d'une copropriété située au 1 avenue de l'Europe à Ramonville sur laquelle est réalisée l'ouvrage de transition du viaduc.

Au sein de cette copropriété, la SCI VICTHO est propriétaire des lots numéros 161 et 162, correspondant au bâtiment C, et des lots numéros 10 à 33 et 66 à 68 correspondants aux emplacements de stationnement extérieurs de la copropriété. Le bâtiment C de la SCI VICTHO est contigu au bâtiment D de la copropriété, acquis par Tisséo Collectivités et aujourd'hui démoli.

Ces lots étaient loués jusqu'au 30 septembre 2024 à la société VIVERIS et n'ont pu être remis en location par la SCI VICTHO.

Parmi les lots de stationnement de la SCI VICTHO, les lots 10 à 33 sont situés dans l'emprise d'acquisition lié à l'ouvrage, soit 24 places, et 3 places sont situées dans l'emprise d'occupation temporaire liée au chantier.

▪ **Volet protocole transactionnel**

Au terme du protocole transactionnel annexé à la présente délibération, la SCI VICTHO a donné son accord sur les propositions indemnitaires suivantes :

- Une indemnisation en nature par la reconstitution des 24 places de stationnements supprimées, dans le reliquat d'emprise de la copropriété ;
- Une indemnisation transactionnelle de 31 000 € pour dépréciation de la valeur des lots privatifs de la SCI ;
- Une indemnité forfaitaire de 100 000 € pour participation aux travaux de rénovation de deux façades qui font face au futur ouvrage de transport, basée sur les deux devis ci-annexés ;

- Une indemnité pour la perte locative depuis le 1^{er} octobre 2024 et jusqu'au 2 février 2025, évaluée selon les montants suivants :
 - 24 431,31 € HT (indice de référence : ILAT 1T2024 à 135.13) par trimestre au titre du loyer,
 - 2 400 € HT par trimestre au titre des provisions de charges locatives,
 - 2858,75 € HT par trimestre au titre de la taxe foncière.

Soit un montant, calculé prorata temporis, de 40 906,37 € HT, augmenté de la TVA en vigueur, sur la base du bail conclu avec l'ancien locataire VIVERIS.

▪ **Volet convention d'occupation précaire**

Le protocole transactionnel précédemment évoqué prévoit également la mise en place d'une convention d'occupation précaire pour la mise à disposition des lots de la SCI VICTHO à Tisséo Ingénierie.

Ainsi, la SCI VICTHO et Tisséo Ingénierie se sont rapprochés pour établir une convention d'occupation précaire prévoyant les modalités de la mise à disposition des locaux du bâtiment C et des places de stationnements.

Au titre du marché n° 2021 14665 M, Tisséo Ingénierie est redevable de la mise à disposition de locaux de bureaux à la société SIEMENS.

A compter du 3 février 2025, Tisséo Ingénierie souhaite donc mettre les locaux de la SCI VICTHO à disposition de cette entreprise.

Ainsi, le dispositif suivant est envisagé :

- Pour la période du 3 février au 16 février 2025, une convention d'occupation précaire entre la SCI VICTHO et Tisséo Ingénierie a été consentie par voie de décision du Président ;
- Pour la période du 17 février 2025 et jusqu'à 3 mois après la date de libération des locaux, au plus tôt au 1^{er} octobre 2027, une convention d'occupation précaire entre la SCI VICTHO et Tisséo Ingénierie, annexée à la présente délibération, est soumise à approbation par le comité syndical de Tisséo Collectivités. Cette convention prévoit l'occupation des lots de la SCI VICTHO en contrepartie du règlement d'une redevance trimestrielle, augmentée de la TVA en vigueur, s'établissant comme suit :
 - 24 431,31 € HT (indice de référence : ILAT 1T2024 à 135.13) par trimestre au titre du loyer, selon l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 28/01/2025,
 - 2 400 € HT par trimestre au titre des provisions de charges locatives,
 - 2858,75 € HT (arrondis à 2859€) par trimestre au titre de la taxe foncière.

Cette redevance sera indexée en application de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) chaque année à partir du 1^{er} avril 2026.

Ainsi, il est proposé aux membres du Comité Syndical d'approuver les termes et modalités indemnitaires d'une part, du protocole d'accord transactionnel, et d'autre part, de la convention d'occupation précaire des lots de la SCI VICTHO (bâtiment C et places de parking) ; tous deux ci -annexés.

Le Comité Syndical :
Entendu l'exposé de Monsieur le Président
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des suffrages exprimés :
[MM. Suaud et Terrisse n'ont pas pris part au vote]

ARTICLE 1 : APPROUVE le protocole d'accord transactionnel avec la SCI VICTHO joint en annexe et moyennant :

- La reconstitution des 24 places de stationnement dans le reliquat d'emprise de la copropriété ;
- Une indemnité de 31 000 € au titre de la dépréciation des lots de copropriété de la SCI VICTHO ;
- Une indemnité de 100 000 € au titre de la participation aux travaux de rénovation et d'isolation des deux façades du bâtiment C donnant sur l'ouvrage de transport public ;
- Une indemnité de 40 906,37 € HT, augmentée du taux de TVA en vigueur, au titre de la perte des loyers pour la période du 1^{er} octobre 2024 au 2 février 2025.

ARTICLE 2 : APPROUVE le principe de l'occupation précaire du bâtiment C à compter du 3 février 2025 et les termes de la convention jointe en annexe aux fins d'occupation précaire des lots de la SCI VICTHO qui en découle (bâtiment C et places de stationnement) du 17 février 2024 jusqu'à 3 mois après la date de libération des locaux et au plus tôt au 1^{er} octobre 2027 moyennant le règlement d'une redevance (TVA en sus) décomposée comme suit :

- 24 431, 31 € HT (indice de référence : ILAT 1T2024 à 135.13) par trimestre au titre du loyer,
- 2 400 € HT par trimestre au titre des provisions de charges locatives ;
- 2 859 € HT par trimestre par trimestre au titre de la taxe foncière.

ARTICLE 3 : AUTORISE les dépenses correspondantes.

ARTICLE 4 : AUTORISE Tisséo Ingénierie à passer et signer tous actes, et notamment le protocole d'accord transactionnel et la convention d'occupation précaire, tous documents et pièces et généralement faire le nécessaire.

ARTICLE 5 : DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Jean-Michel LATTES