



Dossier de presse



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
HAUTE-GARONNE

Médiation

Projet « Val Tolosa »

(signature d un accord-cadre)

31 mars 2016

SOMMAIRE

- **Présentation de la méthodologie de médiation**
- **Historique du projet**
- **Accord-cadre**
- **Protocoles**

MEDIATION : QUELLE METHODE ?

Le cadre de la médiation

Les pouvoirs publics ont souhaité qu'une mission de médiation soit conduite par une personnalité qualifiée pour finaliser le projet Val Tolosa. Pascal MAILHOS, préfet de la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, préfet de la Haute-Garonne, a confié à Patrice VERMEULEN, Conseiller Maître honoraire, cette mission. La médiation, au travers des contacts pris avec les principaux acteurs (élus, chambres consulaires, organisations professionnelles, services de l'Etat, acteurs économiques, associations), devait favoriser l'émergence d'un projet exemplaire notamment en matière d'environnement, et ce, dans le respect des autorisations déjà obtenues.

La méthode

- **Un constat :**

L'analyse de la situation réalisée par le médiateur est partie du postulat suivant :

Une zone en forte croissance démographique sur de nombreuses années et une possibilité de faire évoluer le concept des centres commerciaux qui doivent dépasser la seule activité commerciale, pour être des pôles de vie qui s'intègrent dans les territoires.

- **Un dialogue large :**

Le médiateur a rencontré l'ensemble des élus, des associations qui avaient pris position sur le projet :

. Rencontres avec les élus : le président du Conseil départemental M Meric, M Escoula, maire de Plaisance-du-Touch, le sénateur M Raynal, la députée Mme Iborra, la présidente du Conseil régional Mme Delga. Les maires de Tournefeuille, de Colomiers, de Salvetat-Saint-Gilles et le maire de Toulouse, M Moudenc.

. Rencontres avec les associations (collectif « Non à Val Tolosa », France Nature Environnement et Nature Midi Pyrénées)

. Rencontres avec les représentants des professionnels : monde agricole avec la chambre d'agriculture, les syndicats professionnels, les associations de commerçants, celle de Colomiers, de Tournefeuille et de la Salvetat-Saint-Gilles).

Le médiateur, suite à ces différents échanges et après avoir recueilli l'avis des différents acteurs, a élaboré l'accord signé aujourd'hui, en essayant de répondre aux préoccupations de chacun.

Des mesures concrètes

Le contenu de l'accord-cadre résulte des constats qui ont émergé des échanges. (CF ci-après p.4 et p.5, présentation de l'accord cadre).

Le suivi des mesures

La médiation assurera un suivi de la mise en œuvre de l'accord, et ce afin de permettre une bonne information des différents acteurs durant la réalisation du projet.

HISTORIQUE DU PROJET

Le programme d'urbanisation des 300 hectares de la zone de la Ménude a été décidé et initié par les pouvoirs publics il y a plus de 30 ans, afin de répondre à la très forte croissance démographique et économique du secteur.

Le secteur a vu la réalisation de nombreux bâtiments industriels, de logements et d'aménagements routiers depuis son démarrage.

Dans ce cadre, dès les années 1990 un projet de route a été élaboré, reliant Plaisance-du-Touch à l'échangeur de Léguevin sur la RN124 pour désenclaver l'ensemble de ce secteur.

Entre 2002 et 2014, le projet a été développé et a fait l'objet de 4 enquêtes publiques.

Aujourd'hui le projet Val Tolosa bénéficie de plusieurs autorisations administratives :

- Autorisation de ZAC définitive et dossier loi sur l'eau (2007)
- Autorisation commerciale définitive, validée par le Conseil d'Etat (2009)
- Permis de construire de 2009 confirmé par le Tribunal Administratif de Toulouse fin 2013, qui fait l'objet d'un recours devant la cour administrative d'appel de Bordeaux.

Cette opération représente :

- o 350 millions d'euros d'investissements principalement au bénéfice des entreprises locales,
- o 3.500 emplois en phase réalisation,
- o 2.000 emplois pérennes et non délocalisables pour son exploitation (convention signée avec Pôle Emploi en février 2013).

Présentation de l'ACCORD-CADRE

En octobre 2015, le président du Conseil départemental a saisi le Premier ministre par courrier afin que le projet initial puisse faire l'objet d'un réexamen sur le fond, en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés.

En effet, pour des raisons techniques de déclassement de voirie, le Conseil départemental s'est retrouvé en position de pouvoir permettre ou non la réalisation d'un projet extrêmement controversé, dont l'adéquation au monde actuel se trouvait interrogé au seul regard du temps écoulé depuis sa conception.

Considérant que l'avenir du projet et l'opportunité de sa concrétisation en l'état ne pouvaient exclusivement dépendre d'une question d'ordre technique, sans que la collectivité territoriale décisionnaire outrepassse les prérogatives qui sont les siennes, le président du Conseil départemental a souhaité solliciter le concours de l'Etat afin qu'il reprenne la main sur ce dossier.

Par lettre du préfet en date du 18 janvier 2016, Patrice Vermeulen, Conseiller Maître honoraire à la Cour des comptes, a été désigné, médiateur par le préfet de la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, préfet de la Haute-Garonne.

Sa principale mission était de proposer des évolutions au projet d'aménagement du centre de loisirs et de commerces et de favoriser l'émergence d'un projet exemplaire notamment en matière d'insertion dans son environnement, et ce, dans le respect des autorisations déjà obtenues. L'objectif étant d'aboutir à un projet qui soit en adéquation avec les besoins actuels du territoire avec notamment le souci de préserver le commerce de proximité.

De ce travail de médiation est né un accord-cadre qui est signé aujourd'hui entre les différents intervenants sur ce projet : préfet de la Haute-Garonne, Unibail-PCE, mairie de Plaisance-du-Touch, Conseil départemental de la Haute-Garonne et le médiateur Pierre Vermeulen, Conseiller Maître honoraire, qui formalise l'évolution du projet initial.

Cet accord cherche à prendre en compte, au mieux, les préoccupations locales en matière d'environnement, d'impact sur le commerce existant, d'emploi et de distribution des productions agricoles locales.

Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux

Sur le plan environnemental, le porteur du projet (Unibail-PCE) a notablement amélioré le projet initial, à travers notamment trois axes :

- l'installation des **panneaux photovoltaïques** d'une surface totale de l'ordre de 60.000 m² répartis en toiture et sur le parking du centre de commerces et de loisirs. Cette installation fournira l'équivalent de la consommation électrique de Val Tolosa.

- la société Unibail-PCE, en partenariat avec la ville, financera une **zone de compensation**, qui a été portée à 126 ha, **de l'impact écologique** du projet. Il sera proposé, en liaison avec le porteur du projet, aux associations de protection de l'environnement de participer au suivi de la bonne application des mesures de gestion du site et des mesures de sauvegarde des espèces. L'Etat favorisera la mise en place d'un observatoire environnemental avec, à sa tête, un représentant qualifié, qui pourrait être issu des associations, en lien avec le Centre national de la protection de la nature (CNPN).

- le porteur du projet financera **un Eco-jardin pédagogique** dédié aux enjeux de la protection de l'environnement, à la préservation de la biodiversité, à la promotion de l'agriculture biologique, d'une surface d'un hectare, intégré au sein du parc extérieur de 8 ha. Le public, accueilli gratuitement, serait en particulier les collégiens, mais aussi les élèves du primaire, au travers de parcours adaptés à tous les âges.

Une meilleure prise en compte des enjeux agricoles

Afin de répondre à la demande sociale d'une offre commerciale présentant un bilan carbone le moins impactant possible, et afin de promouvoir les circuits courts, **une surface de vente de 2.000 m² (intégrée à la surface de vente de l'hypermarché) sera entièrement réservée aux producteurs locaux, ainsi qu'aux produits bio.**

Une meilleure prise en compte des enjeux culturels

Le projet initial comptera un lieu dédié à la culture, articulé autour d'un **cinéma** nouvelle génération (2.500 places environ) intégrant une **médiathèque** (250 m²), et ce pour favoriser des rencontres à caractère culturel et l'animation du territoire.

Une meilleure prise en compte des enjeux économiques et d'emplois

La soutien **aux commerces de proximité susceptibles d'être touchés par la création du centre de loisirs et de commerces, sera doublé et porté à 800.000 euros.** Une attention particulière sera portée aux centres villes les plus proches de Val Tolosa : La Salvetat-Saint-Gilles, Plaisance-du-Touch, Colomiers et Tournefeuille.

La convention signée en 2013 entre Pôle emploi et le porteur du projet afin de définir les conditions dans lesquelles seront pourvues les 2.000 emplois du centre sera amendée, **pour mieux cibler l'insertion des jeunes notamment sur les communes voisines de Plaisance-du-Touch.**

Une meilleure prise en compte des enjeux routiers

Concernant la réalisation du réseau routier une convention tripartite (Conseil Départemental, ville de Plaisance-du-Touch et Unibail-PCE) avait été signée le 18 décembre 2003.

Cette dernière a fait l'objet de nouveaux engagements dans le cadre de la médiation. Ainsi, la ville de Plaisance-du-Touch ayant fait part de sa volonté de conduire les travaux de voirie, pour le compte du Conseil départemental. **Elle prendra en outre en charge, avec Unibail-PCE, l'intégralité du financement des travaux du premier tronçon de la RD 924.**

LES PROTOCOLES

PROTOCOLE ENTRE UNIBAIL-PCE/CASINO/FTO & CCI

Dès l'année 2005, les trois futurs propriétaires du projet Val Tolosa ont pris des engagements envers la CCI Haute-Garonne pour qu'il n'y ait aucun effet pénalisant pour les acteurs du commerce locaux. Suite à la médiation, les partenaires ont proposé un accord à la CCI pour mener des actions communes et participer à la consolidation de l'activité commerciale de l'agglomération toulousaine.

Des engagements forts ont été pris pour améliorer le projet initial, concernant l'aide à la recommercialisation en centre-ville:

- La société Unibail-PCE s'engage à prendre en charge financièrement, pour un montant total de 800.000€, le coût de la création et du développement des actions d'animation et de promotion d'activités commerciales, l'intervention s'il y a lieu d'un expert en revitalisation commerciale de centre-ville ou de village, et des études proposées par la CCI.
- Dans le cas où une enseigne indépendante présente à la fois dans l'ensemble « Val Tolosa » et en centre-ville, abandonnerait son exploitation en centre-ville tout en poursuivant celle au sein de l'ensemble « Val Tolosa », la société Unibail-PCE s'engage à faire intervenir gracieusement son réseau de commercialisation à la demande de la Commission¹, pour fournir son assistance en vue de remédier à cette vacance

Les communes bénéficiaires des opérations de recommercialisation sont : Plaisance-du-Touch, La Salvetat-Saint-Gilles, Léguevin, Tournefeuille et Colomiers.

¹ **Commission de concertation** est composée de 4 membres de la CCI - dont sera issu le président de la Commission -, de 3 membres représentant le trinôme et d'une personnalité qualifiée désignée par les 7 premiers membres

LES PROTOCOLES

PROTOCOLE ENTRE UNIBAIL-PCE/POLE EMPLOI

Le projet Val Tolosa pourrait potentiellement créer près de 2.000 emplois pérennes. Afin de remplir cet objectif, Unibail-PCE et Pôle Emploi ont convenu de mettre en place les mesures d'accompagnement adéquates.

Dans cette perspective, Unibail-PCE a pris plusieurs engagements.

- la **désignation d'un interlocuteur** du projet auprès de Pôle Emploi pour favoriser une meilleure prise en charge des recrutements ;
- l'information anticipée de Pôle Emploi des besoins de main d'œuvre liés au chantier ;
- la transmission à Pôle Emploi des prévisions de recrutement dont ils auraient connaissance pour anticiper leur mise en œuvre ;
- le recours à des clauses d'insertion dans ses marchés.

Pôle Emploi s'est également engagé sur plusieurs points, dont :

- la **désignation du directeur de l'agence Pôle Emploi de Colomiers comme correspondant territorial du projet** ;
- l'analyse immédiate des tensions possibles par métier à partir des prévisions de recrutement liées au Projet pour mieux répondre aux besoins en main d'œuvre ;
- l'accompagnement d' Unibail-PCE et de ses sous-traitants dans l'utilisation des contrats aidés mis en œuvre par l'État, les collectivités ou les organismes sociaux ;
- l'appui sur les structures d'insertion des jeunes, des seniors et des personnes en situation de handicap pour lutter localement contre l'exclusion ;
- la sécurisation des parcours professionnels des demandeurs d'emploi en mobilisant les dispositifs de professionnalisation et d'adaptation à l'emploi.

Un bilan annuel de ces engagements sera établi par les deux parties à la convention.

L'avenant à cette convention de coopération précise simplement les communes qui seront ciblées pour les actions d'insertion des jeunes, à savoir Plaisance-du-Touch, La Salvetat-Saint-Gilles, Léguevin et Tournefeuille.

LES PROTOCOLES

PROTOCOLE ENTRE UNIBAIL-PCE/CHAMBRE D'AGRICULTURE

Afin de valoriser les productions locales et le travail des exploitants agricoles, les intervenants ont souhaité que la médiation donne naissance à un volet dédié aux circuits courts, pour favoriser la distribution directe.

Ainsi, une surface de vente de 2.000 m² sera entièrement réservée aux productions locales et, également aux produits issus de l'agriculture biologique.

La Chambre d'agriculture apportera son concours pour la mise en relation entre les agriculteurs et l'exploitant, afin d'aider à la mise en œuvre de cet espace dédié. L'objectif final est de construire une relation durable et fructueuse entre les grandes surfaces et le monde agricole en Haute-Garonne.