

D.2020.02.05.1.10

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

Séance du 05 Février 2020

**1 – 3ème LIGNE DE METRO – LIGNE AEROPORT EXPRESS - CONNEXION LIGNE B**

**1.10 – Connexion Ligne B – Protocole d'accord avec les locataires de la parcelle cadastrée 837 BM 10 (Bâtiments C et D) à Toulouse**

L'an deux mille vingt, le cinq février à Toulouse Métropole, 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.

|                           | PRESENTS | POUVOIR                 | ABSENTS<br>EXCUSES |
|---------------------------|----------|-------------------------|--------------------|
| <b>TOULOUSE METROPOLE</b> |          |                         |                    |
| ANDRÉ Gérard              |          | X (Mme Traval-Michelet) |                    |
| AUJOLAT Michel            | X        |                         |                    |
| BRIAND Sacha              | X        |                         |                    |
| CARNEIRO Grégoire         |          |                         | X                  |
| CHOLLET François          | X        |                         |                    |
| DEL BORRELLO Marc         | X        |                         |                    |
| GRASS Francis             | X        |                         |                    |
| KELLER Bernard            | X        |                         |                    |
| LAGLEIZE Jean-Luc         |          |                         | X                  |
| LATTES Jean-Michel        | X        |                         |                    |
| MARTI Marthe              |          | X (M. Del Borrello)     |                    |
| MOUDENC Jean-Luc          |          | X (M. Lattes)           |                    |
| TRAUTMANN Pierre          | X        |                         |                    |
| TRAVAIL-MICHELET Karine   | X        |                         |                    |
| <b>SICOVAL</b>            |          |                         |                    |
| AREVALO Henri             | X        |                         |                    |
| LAFON Arnaud              | X        |                         |                    |
| <b>SITPRT</b>             |          |                         |                    |
| BACOU Denis               | X        |                         |                    |
| GUYOT Philippe            | X        |                         |                    |
| <b>MURETAIN AGGLO</b>     |          |                         |                    |
| ROUCHON Adeline           | X        |                         |                    |
| SUAUD Thierry             |          | X (Mme Rouchon)         |                    |

Exposé de Monsieur le Président :

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.

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

Par délibération D.2019.02.06.1.4 du 6 février 2019, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités approuvait les ajustements de programme d'opération ainsi que le report de la mise en service à la fin 2025 sans modification de l'enveloppe globale de l'opération.

Par délibération D.2019.11.27.1.2 du 27 novembre 2019, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités approuvait la déclaration de projet, déclarait d'intérêt général l'opération Connexion Ligne B et décidait de poursuivre la réalisation de l'opération.

La parcelle 837 BM 10 à Toulouse, sise au 1 avenue de l'Europe, figure dans l'enquête parcellaire de l'opération Connexion Ligne B. Il est en effet prévu que le tunnel de la future ligne B émerge au sein de cette copropriété. De fait, le bâtiment D de la copropriété doit être démoli à l'occasion des travaux. Ce bâtiment doit être libéré à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2021 pour la bonne tenue du planning de l'opération.

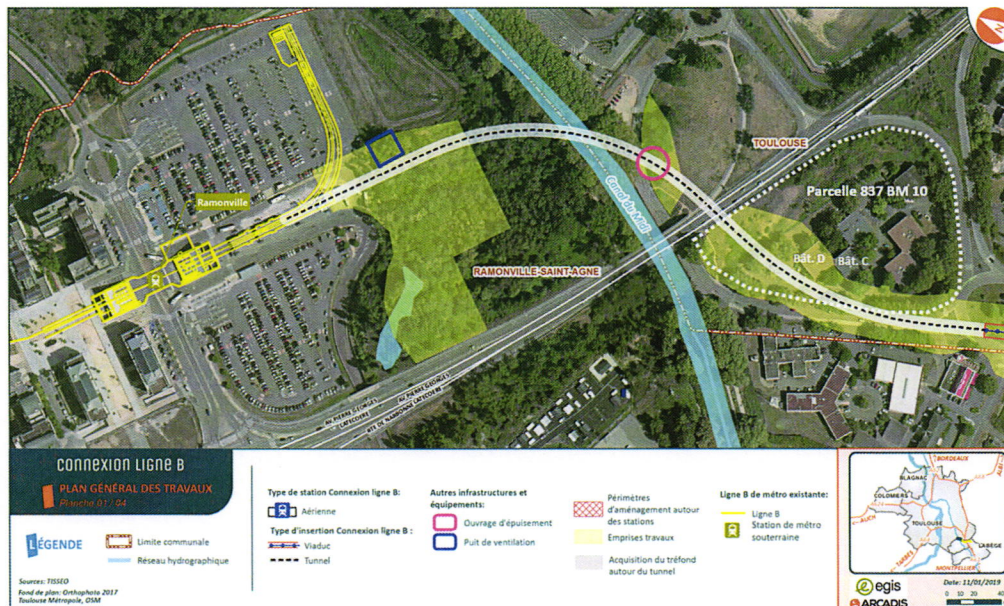


Figure 1: Plan Général des Travaux issu du dossier d'enquête publique

La société Viveris occupe deux bâtiments (C et D) au sein de la copropriété pour une surface d'environ 1 400 m<sup>2</sup>. Ces 2 bâtiments appartiennent à 2 propriétaires différents titulaires des baux différents.

La société Viveris a rencontré Tisséo Ingénierie à plusieurs reprises depuis le début de l'année 2019 pour se tenir informé de l'avancement du projet. La société Viveris a également déposé une contribution lors de l'enquête publique. A cette occasion, elle avait estimé son préjudice à 1.397.660 € tout en précisant que « cette somme n'intègre que les coûts directement évaluables (surcoût locatif, perte d'investissement, coûts de déménagement) ».

Accusé de réception en préfecture  
031-253100986-20200210-20200205-1-10D-DE  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

La société Viveris a effectué de nombreuses démarches tant auprès des collectivités (Toulouse Métropole et le Sicoval) que de promoteurs ou propriétaires immobiliers en vue de ce déménagement. Elle cible actuellement un immeuble dans le Parc Technologique du Canal répondant à l'ensemble de ses critères (surface, disponibilité, localisation, cadre, autonomie, ...)

Au cours du second semestre 2019, plusieurs rendez-vous se sont tenus entre la société Viveris et Tisséo Ingénierie afin de négocier des modalités de déménagement de la société ainsi que d'une indemnisation pour en couvrir le coût.

Il convient de noter que la société occupe 2 bâtiments au sein de la copropriété avec des baux courant jusqu'en octobre 2024. Les coûts locatifs pour la société Viveris sont en dessous des prix pratiqués dans le secteur. Aussi, un surcoût locatif a été identifié (sur la base des baux et des prix pratiqués dans le secteur) pour un montant global de 500 000 €.

Il a également été convenu que les investissements dans le bâtiment non amortis par le locataire devaient être pris en charge par Tisséo Ingénierie. Ces pertes sont évaluées à 50 000 €.

Les coûts intrinsèque du déménagement dans ses diverses dimensions : (transfert de l'outil de production, aménagement et certification des nouveaux locaux, pilotage du déménagement, perte de production, font l'objet d'un accord entre les deux parties pour un montant de 550 000 € (sur la base de devis, factures d'opérations similaires, ...

Au global, Tisséo Ingénierie et la société Viveris ont mis au point un protocole d'accord en vue du déménagement de la société Viveris au plus tard le 30 juin 2021 pour un montant global de 1 100 000 €.

Il est donc proposé aux membres du Comité Syndical d'approuver les termes du protocole d'accord ci-annexé.

.....

Le Comité Syndical :  
Entendu l'exposé de Monsieur le Président,  
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants :

**ARTICLE 1 :** APPROUVE la signature du protocole d'accord conclu avec le locataire des Bâtiments C et D de la parcelle propriétaires de la parcelle 837 BM 10 à Toulouse pour un montant total de 1 100 000 €.

**ARTICLE 2 :** AUTORISE les dépenses correspondantes.

**ARTICLE 3 :** AUTORISE le Président à signer les actes correspondants.

**ARTICLE 4 :** 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 LAFITE

Accusé de réception en préfecture  
031-253100986-20200210-20200205-1-10D-  
DPTES  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

## PROTOCOLE D'ACCORD

### ENTRE

**TISSEO COLLECTIVITE**, représenté par son mandataire, **TISSEO INGENIERIE**, sise 21 Boulevard de la Marquette, BP 10 416, 31 004 Toulouse Cedex 6 – SIRET n° 408 370 740 00032 – immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le numéro B 408 370 740 RCS Toulouse, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Francis GRASS.

### ET

**LA SOCIETE VI**, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 340 007 772 RCS Nanterre, siège social, sise 32-36, rue de Bellevue, 92100 Boulogne-Billancourt représentée par son Directeur Général Délégué

### PREAMBULE

Il est rappelé ce qui suit :

TISSEO COLLECTIVITES a consenti une convention de maîtrise d'ouvrage au profit de TISSEO INGENIERIE pour la réalisation du projet de la Connexion Ligne B.

Dans le cadre de ce projet, TISSEO INGENIERIE doit notamment se porter acquéreur d'une partie de la parcelle BM10 située 1 avenue de l'Europe à Toulouse et plus particulièrement du bâtiment D de la copropriété.

En Effet, le tunnel de la future connexion ligne B émerge au sein de cette copropriété. Le bâtiment D doit être démoli à l'occasion des travaux.

Ce bâtiment D est actuellement occupé par un locataire, la société VI (filiale à 100% de V), au titre d'un bail soumis aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, prenant effet le 16 novembre 2015 pour expirer le 15 novembre 2024 sans possibilité de donner congé en cours de bail, sauf dans le cadre des dispositions de l'article L145-18 du Code de commerce.

La société V occupe également le bâtiment voisin (bâtiment C) loué par V au titre d'un bail soumis aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, prenant effet le 1<sup>er</sup> juillet 2018 pour expirer le 30 juin 2027 avec une première période de six ans expirant le 30 juin 2024, sans possibilité de donner congé.

Compte tenu des impacts attendus sur une partie des locaux occupés par la société V, celle-ci a sollicité et rencontré TISSEO INGENIERIE dès le début de l'année 2019 puis à plusieurs reprises depuis pour se tenir informée de l'avancement du projet. Elle a également déposé une contribution lors de l'enquête publique.

La société V se voit contrainte de déménager du fait du projet et de l'impact sur l'un des deux bâtiments qu'elle occupe (bâtiment D). Notamment, compte tenu du nombre de salariés

Accusé de réception en préfecture  
031-253100986-20200210-20200205-1-10D-  
DE  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

occupant les 2 bâtiments, qui ne pourront pas être relogés dans le seul bâtiment C. L'impact financier et commercial d'un transfert partiel de ses activités cause à la société V un important préjudice dont elle demande la juste réparation.

Pour la bonne réalisation du projet de connexion ligne B et afin de pouvoir occuper l'emprise de ce bâtiment nécessaire dès l'été 2021, la société V doit avoir quitté les deux bâtiments occupés en vertu des baux ci-dessus rappelés au plus tard au 30 juin 2021.

Pour ce faire, le projet de déménagement doit être largement anticipé et les coûts associés pris en charge.

C'est sur cette base que les parties se sont rapprochées et que TISSEO INGENIERIE a proposé à la société V de l'indemniser. Afin d'éviter une évolution contentieuse, quant au règlement de ces sommes, les parties ont décidé de transiger par les présentes.

Cela étant rappelé il est convenu ce qui suit :

#### **ARTICLE 1 : VALIDATION DE L'INDEMNITE D'EVICITION TRANSACTIONNELLE**

**L'indemnité d'éviction est décomposée comme suit et selon les principes précisés :**

- 1- Surcoût locatif lié d'une part à l'obligation de quitter les bâtiments actuellement occupés et d'autre part par le fait de louer de nouveaux locaux dont le coût locatif au m<sup>2</sup> sera plus élevé que les locaux actuellement occupés.**

➤ **Surcoût locatif lié au bâtiment C actuellement occupé :**

La société V est liée par le bail actuel du bâtiment C jusqu'en octobre 2024. Les loyers seront à charge de la société jusqu'à cette date même si elle n'occupe plus les locaux.

Le surcoût locatif a été calculé par la société V à compter du mois de mars 2021 et ce jusqu'en juin 2024 soit sur une période de 3,5 ans, à partir du coût mensuel de location des locaux et des charges mensuelles afférentes.

Ce surcoût représente un montant total de 380 590 €.

Compte tenu de la date à partir de laquelle TISSEO INGENIERIE doit commencer les travaux sur la parcelle occupée par la société V, il est convenu de prendre en charge le surcoût locatif à compter du mois de juin 2021.

Les parties ont décidé de transiger sur un montant de 350 000 € au titre de ce poste d'indemnisation.

➤ **Surcoût locatif lié à la location de nouveaux locaux :**

La société V a effectué des recherches dans le secteur proche de sa localisation actuelle, afin de reloger la société compte tenu de la contrainte imposée par TISSEO INGENIERIE dans le cadre du projet de connexion de la ligne B du métro. Au cours de ses recherches, elle a constaté que les prix locatifs pratiqués sur le marché sont supérieurs au coût de son loyer actuel (comparaison du prix au m<sup>2</sup> hors charges).

Le déménagement occasionnera donc un surcoût de loyers au regard des baux actuels.

EF

Ce surcoût a été estimé par la société V à un montant de 185 393 € correspondant à la différence de loyer, calculée par euro au m<sup>2</sup> entre les locaux actuels et les locaux visés pour un relogement à proximité, augmentée du montant des charges estimées sur la base de ce qu'elle paye actuellement et ce pour une durée de 3,5ans (correspondant à la date de la fin des baux en cours, ci-dessus rappelés).

Cependant s'agissant d'une estimation, des fluctuations du marché de l'immobilier et de la durée prise en compte pour le calcul (à compter de mars 2021 et non de juin 2021), les parties ont décidé de transiger sur un montant de 150 000 € au titre de ce poste d'indemnisation.

**2- Perte liée aux investissements récemment effectués par la société V dans les locaux actuellement occupés :**

La société V a effectué des investissements dans les locaux qu'elle occupe actuellement (bâtiments C et D) correspondant à des aménagements de bureaux, des travaux électriques, des rénovations...

Ces investissements sont partiellement amortis à ce jour. Le fait de quitter les locaux dans lesquels les investissements ont été réalisés occasionnera une perte pour la société V qu'elle demande de compenser.

La société a estimé, à fin 2020, à 59 185 € le montant non amortis de ces investissements.

Cependant, compte tenu de la date à laquelle la société doit quitter les lieux en juin 2021, une partie complémentaire de ces investissements sera amortie.

Les parties ont donc décidé de transiger sur un montant de 50 000 € sur ce poste d'indemnisation.

**3- Coût du déménagement et du réaménagement dans les nouveaux locaux :**

La société V a réalisé une estimation de ses coûts de déménagements et de réaménagements dans des nouveaux locaux sur la base notamment de devis transmis par la société V implantée en région parisienne qui effectue actuellement un déménagement dans des locaux de surface équivalente à celle recherchée par V et à volume de salariés similaire.

Ce déménagement va nécessiter de nouveaux investissements ainsi qu'une certification confidentiel défense en lien avec leur activité et obligatoire du fait des changements de locaux.

Le montant estimé par la société V de leur déménagement en lien avec le transfert de leur outil de production, de l'aménagement et de la certification des nouveaux locaux, du déménagement et de son pilotage et de la perte de production est de 651 842€.

Cependant, n'ayant pas encore connaissance des locaux sur lesquels la société V va se positionner pour se réinstaller et compte tenu du fait que le chiffrage reste une estimation basée sur le projet de la société V située en région parisienne et du caractère non vérifiable à ce jour de certains éléments de cette estimation (perte de production, coût du pilotage, coût réel des travaux d'aménagement des nouveaux locaux), les parties ont donc décidé de transiger sur un montant arrondi de 550 000 € au titre de ce poste d'indemnisation.

EF

L'indemnité proposée à la société V est arrêtée à la somme forfaitaire, transactionnelle et définitive de 1 100 000 Euros correspondant à l'ensemble des postes financiers ci-dessus identifiés à l'exception du cas spécifique visé à l'article 2 des présentes et donc à l'obligation pour la société de quitter les bâtiments identifiés du fait de la réalisation du projet de Connexion de la ligne B du métro.

## ARTICLE 2 : CAS SPECIFIQUE DE L'OCCUPATION DU BATIMENT D

La société V occupe comme précisé en préambule le bâtiment D qui doit être acquis par TISSEO INGENIERIE en vue d'une démolition pour la réalisation du projet de connexion de la ligne B du métro

Ce bâtiment doit être acquis en vue du démarrage des travaux au plus tard en juin 2021.

La société TISSEO INGENIERIE et la société V s'obligent dès à présent à résilier le contrat de bail en cours dès que TISSEO INGENIERIE aura acquis l'immeuble désigné comme le « bâtiment D » ce qui libérera la société V de ses obligations contractuelles au titre dudit bail. Cependant, et dans le cas où l'acquisition du bâtiment D par TISSEO INGENIERIE serait différée, TISSEO INGENIERIE s'oblige dès à présent à conclure un nouveau protocole transactionnel avec V aux termes duquel TISSEO INGENIERIE prendra en charge la totalité des loyers taxes et charges locatives dus en vertu dudit bail en cours, à compter de juin 2021 et ce jusqu'à l'acquisition par TISSEO INGENIERIE du bâtiment D. En ce cas, et si l'acquisition de l'immeuble n'était pas réalisée au plus tard le 15 avril 2024 V s'oblige à donner congé à FRUCTIREGIONS au plus tard le 14 mai 2024.

## ARTICLE 3 : REPARTITION DES CONCESSIONS

Les concessions respectives des parties sont établies comme suit :

- TISSEO INGENIERIE reconnaît que le projet de connexion de la ligne B du métro engagé sous sa maîtrise d'ouvrage constitue un préjudice à la société V du fait de la nécessité de démolir le bâtiment D de la copropriété du 1 avenue de l'Europe à TOULOUSE.
- La société V accepte l'indemnité qui lui est proposée et renonce à percevoir d'autres indemnités de TISSEO INGENIERIE en réparation du préjudice lié à l'impact du projet de connexion de la ligne B du métro à l'exception du cas spécifique de l'occupation du bâtiment D visé par l'article 2 des présentes.

## ARTICLE 4 : MODALITES DE REGLEMENT COMPTABLE

Sur la base de la présente transaction arrêtée à la somme de 1 100 000 Euros, TISSEO INGENIERIE s'acquittera, par virement, d'une somme d'égal montant, au plus tard le 27 mars 2020.

EF

## ARTICLE 5 : RENONCIATION A RECOURS

En contrepartie de la signature des présentes et du paiement de l'indemnité visée par les articles 1 et 2 des présentes dans les délais contractuels visés par l'article 4, les deux parties renoncent à toute action devant les juridictions administratives et judiciaires relatives aux préjudices à l'origine du présent accord. La signature de cet accord vaut transaction au sens des dispositions de l'article 2044 et suivants du Code Civil.

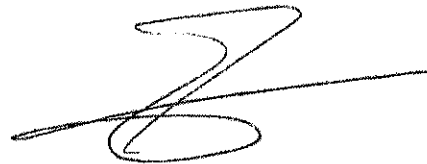
Il est expressément convenu entre les parties que le présent accord n'est valable que s'il est signé conjointement avant la date du 28 février 2020 et que si le règlement intervient dans les délais fixés à l'article 4.

Fait à Toulouse, en deux exemplaires, le

20/01/2020

TISSEO INGENIERIE  
Monsieur Francis GRASS

Société Vi  
Monsieur

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'Z' or 'S' shape with a long horizontal stroke extending to the right.

Accusé de réception en préfecture  
031-253100986-20200210-20200205-1-10D-  
DE  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020