

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

VILLE DE MONTAUBAN

REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SESSION ORDINAIRE
Séance du 19 avril 2022

N°73/04/2022 : CESSIION A L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE MONTAUBAN ET PORTAGE DE L'IMMEUBLE SITUE A MONTAUBAN, 26-28 RUE DELCASSE ET 7-9 RUE MOUNITRE - CONVENTION DE PORTAGE

L'an deux mille vingt-deux, le mardi 19 avril à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Montauban, se sont réunis dans la salle du Conseil à l'Hôtel de Ville de Montauban, sur convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément à l'article L2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 13 avril 2022.

Présents : 35

Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES, Marie-Claude BERLY, Nadine BON, Bernard BOUTON, Aurélie BURATTI, Nadia CHEKLIT, Jean Martial DEJEAN, Laetitia DESGUERS, Marie-Agnès DETAILLEUR, Thierry DEVILLE, Philippe FASAN, Jean-Pierre FOISSAC, Pauline FORESTIE, Lucie FOURNEL, Olivier FOURNET, Jean-François GARRIGUES, Solal GEA, Anne-Marie GRIMAL, Annie GUILLOT, Clarisse HEULLAND, Arnaud HILION, Robert INFANTI, Claude JEAN, Mathieu KBOUCHE, Khalid LAABID, Sandrine LAGARDE, Véronique LAGARRIGUE, Ambre LOPEZ-GIMENEZ, Angèle LOUCHART, Fabrice MIEULET, Arnaud MOURGUES, Bernard PECOU, Rodolphe PORTOLES, Sabine SI BELKACEM-CONDAMINES, Quentin SUCAU

Pouvoirs : 13

Mesdames, Messieurs Danielle AMOUROUX à Annie GUILLOT, Philippe BECADE à Marie-Claude BERLY, Daniel BORY à Claude JEAN, Andréa CARO GOMEZ à Sandrine LAGARDE, Gérard CATALA à Quentin SUCAU, Valérie CAURO à Marie-Agnès DETAILLEUR, Stéphane GONZALEZ à Lucie FOURNEL, Sophie LARAN à Véronique LAGARRIGUE, Jeannine MEIGNAN à Rodolphe PORTOLES, Laurence PAGES à Thierry DEVILLE, Claudine PEIRONE à Anne-Marie GRIMAL, Mathieu PERGET à Philippe FASAN, Jacques ZAMUNER à Arnaud HILION

Absent : 1

Monsieur Michel CAPPELLETTI

**Madame Marie-Claude BERLY donne lecture du rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,**

Vu la demande d'avis du Service des Domaines en date du 16 mars 2022,

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Montauban n°179/10/2019 en date du 14 octobre 2019, la Ville de Montauban a approuvé l'acquisition, dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption, des parcelles cadastrées AK 193 et AK 194 d'une superficie de 183 m² sur lesquelles est édifiée un immeuble mixte d'habitation et commerce, situé au sein du quartier Villenouvelle – 26-28 rue Delcassé et 7-9 rue Mounitre, au prix de 150 000 €.

D'une part, par requête déposée devant le Tribunal administratif le 13 décembre 2019, la SCI GELLIS a demandé l'annulation de la délibération autorisant l'exercice du droit de préemption. Par jugement du Tribunal administratif en date du 16 décembre 2021, le juge rejette la demande de la SCI GELLIS et confirme la légalité de la préemption.

D'autre part, la Commune de Montauban a saisi le juge de l'expropriation en date du 31 décembre 2019 en vue d'obtenir une fixation judiciaire du prix de vente, la SCI GELLIS n'ayant pas accepté le prix de 150 000 €. Par un arrêt du 9 février 2022, aujourd'hui purgé de tout recours, la Cour d'Appel de Toulouse a fixé le prix d'acquisition à 272 232,00 €.

Ce bien est situé en zone UA du PLU qui comprend les espaces urbains destinés principalement à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités de commerces et de services compatibles avec celui-ci. L'achat de ce bien présentait à ce titre une opportunité à saisir par la collectivité qui souhaite s'engager dans la lutte contre l'insalubrité, l'habitat indigne, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti. Ce projet s'articule autour d'une étude sur le quartier Villenouvelle dans le cadre du projet Montauban 2030 et du programme Action Cœur de Ville.

Ce bien est constitué de deux immeubles accolés et traversant composés de huit appartements dont les entrées se trouvent au 7 et 9 rue Mounitre et d'un local commercial à usage d'entrepôt aujourd'hui libre de toute occupation suite à une procédure d'expulsion menée par l'ancien propriétaire dont l'entrée se trouve au 26 et 28 rue Delcassé.

Conformément aux articles L 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à ses statuts, l'Etablissement Public Foncier de Montauban est compétent pour réaliser toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L.221-1 et L.221-2 du Code de l'Urbanisme ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 de ce même code.

Le projet porté par la Collectivité doit faire l'objet avant sa mise en œuvre, d'études préalables afin de définir les besoins et le mener à bien. Aussi, la Commune de Montauban a saisi l'EPFL pour porter ledit bien pour son compte dans l'attente de la faisabilité technique et opérationnelle.

Le programme pluriannuel d'intervention 2018-2023 de l'établissement répartit ses interventions en axes prioritaires. Le projet futur de la collectivité implique un portage selon le volet « habitat et logement - requalification et restructuration urbaine » de l'établissement.

Il vous est donc proposé que la Commune cède à l'Etablissement Public Foncier Local de Montauban, le bien cadastré AK 193 et AK 194 afin que l'Etablissement assure le portage du bien pour le compte de la Ville de Montauban au titre du volet « habitat et logement - requalification et restructuration urbaine » selon les conditions définies dans la convention de portage ci-annexée dont les principales dispositions sont les suivantes :

1) Acquisition du bien cadastré AK 193 et AK 194 d'une superficie de 183 m² environ au titre du volet « habitat et logement - requalification et restructuration urbaine » au prix de 272 232,00 euros, à la Commune de Montauban.

2) Durée du portage : 15 ans maximum.

Période au cours de laquelle il sera admis un différé d'amortissement maximal de 10 ans.

Au-delà le remboursement s'effectuera par annuités constantes.

3) Conditions financières de portage

Les frais de portage sont le résultat de l'application du taux de portage sur le prix des immobilisations (prix d'acquisition + frais d'acquisition).

- le taux de portage annuel est de 1 % HT,

- au-delà d'une période de 10 ans de portage le taux majoré applicable est de 2 % HT.

4) Le prix de rétrocession du bien à la Ville de Montauban en fin de portage correspondra au prix d'achat payé par l'EPFL soit 272 232,00 euros majoré des frais d'acquisition.

A ce prix s'ajouteront éventuellement les frais de gestion des biens stockés par l'établissement au cours du portage. Ces frais de gestion (travaux, entretien, surveillance, protection, études, locations, ..) sont calculés au réel des dépenses engagées par l'EPFL, pour le portage du bien.

Il est précisé que le prix correspond à l'évaluation de France Domaine figurant dans le courrier de purge du droit de priorité adressé à la Ville.

Au vu de ces éléments, il vous est demandé de bien vouloir :

- céder à l'Etablissement Public Foncier Local le bien cadastré AK 193 et AK 194, d'une superficie de 183 m² environ, situé 26-28 rue Delcassé et 7-9 rue Mounitre, au prix de 272 232,00 euros frais de notaire en sus,

- valider la convention de portage jointe à la présente délibération, définissant le volet d'intervention, les conditions d'acquisition, de portage, de rétrocession, la détermination du prix de cession et les modalités de paiement et dont les principales dispositions ont été décrites ci-dessus,

- autoriser Madame le Maire à effectuer toutes les formalités requises pour l'exécution de la présente délibération et à signer tous les actes nécessaires à la régularisation de la vente (y compris le compromis de vente ou sous seing privé, la constitution de servitude, l'acte notarié définitif, la mise en œuvre de la clause résolutoire, la mise en œuvre de la condition suspensive dont la constatation de sa non-réalisation, la constatation de la caducité du compromis, la prorogation et plus généralement tous les actes d'exécution et de suivi du compromis ou de l'acte de vente...) et la convention de portage.

Après délibération du Conseil Municipal, la proposition ci-dessus est :

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :

De sa transmission en Préfecture le :

22 AVR. 2022

De sa publication et/ou affichage le :

22 AVR. 2022

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 19 avril 2022

Le Maire
Brigitte BAREGES

