



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

GRAND MONTAUBAN – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

SESSION ORDINAIRE
Séance du 31 mars 2016

DELIBERATION N° 35/ 3/2016 : ACQUISITION ET PORTAGE PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE MONTAUBAN DES PARCELLES CADASTREES IN 150 ET 151 SITUEES 325 CHEMIN DES OULES A MONTAUBAN - CONVENTION DE PORTAGE

L'an deux mille seize, le jeudi 31 mars à 18h00, les membres du Conseil Communautaire du Grand Montauban-Communauté d'Agglomération, se sont réunis dans la grande salle de l'Hôtel de Ville, sur convocation qui leur a été adressée par la Présidente, conformément à l'article L2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 24 mars 2016.

Présents Titulaires : 40

Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES, Alain ABADIE, Mathieu ALBERT, Danielle AMOUROUX, Danielle BEDOS, Maxime BERAUDO, Marie-Claude BERLY, Pierre BONNEFOUS, Marc BOURDONCLE, Roger CATUSSE, Nadia CHEKLIT, Didier CLAMENS, Jean-Martial DEJEAN, Thierry DEVILLE, Daniel DONADIO, Philippe FRANCOIS, Alain GABACH, Jean-François GARRIGUES, Jacques GAYRAL, Annie GUILLOT, Aline HUARD, Jean-Louis IBRES, Aurore KOTHE, Francis LABRUYERE, Sophie LARAN, Pierre-Antoine LEVI, Véronique MALY, Christian MOULIS, Pauline MUGNIER, Paulette MULLER-DUPONT, Laurence PAGES, Bernard PAILLARES, Christian PEREZ, Rodolphe PORTOLES, Valérie RABAULT, Gérard ROUTIER, Isabelle SOULAYRES, Monique VALAT, Thierry VIALON, Michel WEILL.

Absents ayant donné pouvoir : 10

Mesdames, Messieurs, Anne ALASSANE à Laurence PAGES, Pauline BLANC à Valérie RABAULT, Nadine BOUVET à Danielle BEDOS, Jean-Luc BUDOIA à Pierre-Antoine LEVI, Aline CASTILLO à Pierre BONNEFOUS, Alain CRIVELLA à Christian PEREZ, José GONZALEZ à Rodolphe PORTOLES, Christine MOLLIN à Jean-Louis IBRES, Bernadette SERIEYS à Alain ABADIE, Gaël TABARLY à Daniel DONADIO.

Absent Excusé : 1

Monsieur Paul GRAND.

Secrétaire de Séance : Monsieur Jean-Martial DEJEAN.

**Monsieur Alain GABACH donne lecture du rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,**

A proximité immédiate de port canal et plus précisément de la capitainerie, ENGIE (anciennement GDF) dispose d'une friche industrielle en copropriété avec ERDF cadastrée IN 106 d'une superficie cadastrale de 19 110 m². Ce site était utilisé par le passé par GDF en qualité d'usine à gaz et est encore utilisée pour partie par ERDF en qualité de transformateur électrique. ENGIE a informé la Ville de Montauban de son souhait de céder la propriété de son bien, ERDF souhaitant rester propriétaire des terrains abritant le transformateur électrique encore en activité.

Historiquement, le site a abrité successivement deux usines à gaz. Après un arrêt de l'activité en 1955, l'usine est progressivement démantelée jusqu'en 1986. Exploitant d'un site relevant du régime des installations classées, ENGIE a entrepris les diagnostics de l'activité exercée sur les terrains et recherché les pollutions résiduelles de ces activités. A ce jour, ENGIE a rendu le site conformément à ses obligations au titre de la législation du code de l'environnement sur les installations classées. A ce titre, l'exploitant d'un site doit permettre un usage conforme à la dernière activité exercée.

ENGIE a produit, conformément à son obligation d'information au titre de l'article L 514-20 du code de l'environnement, une étude définissant des usages des différentes zones du site. A ce titre les zones concernées par des bâtiments sont définies comme compatibles avec un éventuel projet de la collectivité (gîtes, accueil d'associations, etc.), les autres zones étant compatibles avec un usage industriel. Une carte des zonages et des usages présentés est annexée à la présente délibération renvoyant à l'étude de synthèse des études environnementales communiquées dans le cadre d'un protocole de confidentialité.

Le terrain cédé par ENGIE, d'une superficie d'environ 12 989 m², correspond à une partie de la parcelle cadastrée IN 106 qui fera l'objet d'un document d'arpentage, le restant devant être conservé par ERDF pour l'usage des installations électriques.

Plus précisément, il sera cédé les parcelles IN 150-151 - issus de la division de la parcelle IN 106 - destinés à être attribués à ENGIE par suite de la régularisation de l'indivision avec ERDF préalable à la vente. Les parcelles IN 105 et IN 149-152 - issus de la division de IN 106 - restant appartenir à ERDF.

Ce terrain, situé en zone rouge du PPRI accueille trois bâtiments à ancien usage d'habitations, construits en R+1 et R + 2 respectivement d'une superficie habitable d'environ 483 m², 166 m² et 136 m². Ces bâtiments sont cédés en l'état, sachant que le prix a notamment été conclu en considération des derniers travaux de clôture et de toiture réalisés par ENGIE.

Le terrain est cédé libre de toute occupation ou location exception faite d'une partie du foncier par ERDF dont l'EPFL fera son affaire.

Outre les servitudes existantes liées aux réseaux souterrains, les terrains cédés devront faire l'objet de création de servitudes qui seront nécessaires pour les activités restant exercées sur le site par ERDF notamment au regard des diverses installations techniques grevant le foncier.

Le Grand Montauban - Communauté d'Agglomération souhaite pouvoir requalifier ce site situé à proximité immédiate de Port Canal afin de développer les activités liées au dit canal ainsi que d'autres activités complémentaires, notamment touristiques.

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 L221-1 et L 221-2 du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions ou opérations d'aménagement qui ont, notamment, pour objet, de mettre en œuvre un projet urbain, de favoriser le développement du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'établissement répartit ses interventions en axes prioritaires. Le projet futur de la collectivité implique un portage selon le volet « requalification et restructuration urbaine » de l'établissement qui a pour objet de « réutiliser les friches existantes pour l'habitat, le développement économique, des équipements publics ou des espaces naturels et lutter contre l'étalement urbain par un effort de densification ».

Il s'agit en effet de mise en réserve foncière d'immeubles ou terrains « situés en tissu urbain existant, devant faire l'objet d'un recyclage foncier, de dépollution, de réaménagement, de remembrement foncier ou immobilier, de modification et de diversification d'usages ».

Vu l'avis du service des évaluations domaniales en date du 6 août 2015,

Il a été trouvé un accord sur le prix avec ENGIE à hauteur de 150 000 euros, sachant qu'il a été notamment pris en compte les dépenses engagées dernièrement par le vendeur, et notamment des travaux de clôture du site et de réfection des toitures à hauteur de 15 000 euros, et un complément d'études environnementales à hauteur de 16 000 euros.

Il est proposé que l'établissement mette en œuvre la procédure d'acquisition pour le compte du Grand Montauban - Communauté d'Agglomération au titre de son volet « requalification et restructuration urbaine » et selon les conditions définies dans la convention de portage ci-annexée dont les principales dispositions sont les suivantes :

1- Portage des parcelles cadastrées IN 150 et 151 (Issues de la parcelle Section IN n°106), sise 325 chemin des Oules à Montauban d'une superficie d'environ 12 989 m² environ et accueillant trois immeubles par l'établissement pour le compte du Grand Montauban - Communauté d'Agglomération, au titre de son volet « requalification et restructuration urbaine » au prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €), hors frais d'acquisition.

Le prix de rétrocession correspond au prix d'acquisition principal payé par l'EPF auquel s'ajoutent les frais d'acquisition.

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 :

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- Prix de rétrocession

Il correspondra au prix d'achat payé par l'EPFL (150 000 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 qu'en application des dispositions de l'article L 324-1 du code de l'urbanisme, la Commune de Montauban a émis un avis favorable à l'acquisition et au portage de ce bien par l'Etablissement par une décision n°127/2016 en date du 25/02/2016.

Compte tenu des éléments évoqués ci-dessus, et conformément à l'avis favorable de la Conférence des Vice-Présidents en date du 23 mars 2016, il vous est proposé de bien vouloir :

- autoriser l'acquisition et le portage par l'EPFL des parcelles cadastrées IN 150 et 151 (Issues de la parcelle Section IN n°106), sise 325 chemin des Oules à Montauban d'une superficie d'environ 12 989 m² environ et accueillant trois immeubles par l'établissement pour le compte du Grand Montauban - Communauté d'Agglomération, au titre de son volet « requalification et restructuration urbaine » au prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €), hors frais d'acquisition ;

- 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 la Présidente à mener toutes les procédures et à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération notamment l'acte notarié et la convention de portage avec le Grand Montauban - Communauté d'Agglomération.

Entendu le présent exposé,
Après en avoir délibéré,
Le conseil communautaire décide :

- d'autoriser l'acquisition et le portage par l'EPFL des parcelles cadastrées IN 150 et 151 (Issues de la parcelle Section IN n°106), sise 325 chemin des Oules à Montauban d'une superficie d'environ 12 989 m² environ et accueillant trois immeubles par l'établissement pour le compte du Grand Montauban - Communauté d'Agglomération, au titre de son volet « requalification et restructuration urbaine » au prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €), hors frais d'acquisition ;

- de 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 ;

- d'autoriser Madame la Présidente à mener toutes les procédures et à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération notamment l'acte notarié et la convention de portage avec le Grand Montauban - Communauté d'Agglomération.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

La Présidente 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 :	06 AVR. 2016
De sa publication le :	06 AVR. 2016
et/ou notification le :	

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 01 avril 2016

La Présidente,
Brigitte BARÈGES