



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

GRAND MONTAUBAN – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

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

SESSION ORDINAIRE
Séance du 20 décembre 2018

**DELIBERATION N° 255/12/2018 : ACQUISITION D'UN ENSEMBLE DE PARCELLES SITUÉES A
BAS-PAYS - CONVENTION DE PORTAGE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER**

L'an deux mille dix-huit, le jeudi 20 décembre à 17h00, 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 14 décembre 2018.

Présents Titulaires : 38

Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES, Alain ABADIE, Mathieu ALBERT, Danielle AMOUROUX, Danielle BEDOS, Maxime BERAUDO, Pierre BONNEFOUS, Marc BOURDONCLE, Nadine BOUVET, Nadia CHEKLIT, Alain CRIVELLA, Jean-Martial DEJEAN, Daniel DONADIO, Philippe FRANCOIS, Alain GABACH, Jean-François GARRIGUES, Jacques GAYRAL, Bernard GISQUET, José GONZALEZ, Paul GRAND, Annie GUILLOT, Clarisse HEULLAND, Francis LABRUYERE, Véronique LAGARRIGUE, Sophie LARAN, Pierre-Antoine LEVI, Christine MOLLIN, Christian MOULIS, Paulette MULLER-DUPONT, Laurence PAGES, Bernard PAILLARES, Christian PEREZ, Françoise PIZZINI, Rodolphe PORTOLES, Bernadette SERIEYS, Monique VALAT, Claude VIGOUROUX, Michel WEILL.

Absents ayant donné pouvoir : 7

Mesdames, Messieurs, Marie-Claude BERLY à Philippe FRANCOIS, Jean-Luc BUDOIA à Annie GUILLOT, Didier CLAMENS à Alain ABADIE, Thierry DEVILLE à Brigitte BAREGES, Jean-Louis IBRES à Bernadette SERIEYS, Valérie RABAULT à José GONZALEZ, Gaël TABARLY à Rodolphe PORTOLES.

Absents Excusés : 3

Madame, Messieurs, Benoit IBRES, Pauline MINER, Thierry VIALON.

Secrétaire de Séance : Madame Danielle AMOUROUX

**Monsieur Maxime BERAUDO donne lecture du rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,**

Par délibération en date du 26 avril 2016, le Grand Montauban Communauté d'Agglomération (GMCA) a décidé d'approuver le protocole de résiliation de la concession d'aménagement de la ZAC de Bas-Pays, signé avec Montauban Trois Rivières Aménagement.

Le GMCA s'est substitué à Montauban Trois Rivières Aménagement dans tous ses droits et obligations dont le protocole précité signé le 29/04/2016 fixe la liste.

Parmi les contrats transférés liant Montauban Trois Rivières Aménagement aux tiers (annexe 1 du protocole), figure la convention passée avec la SOGAP (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Garonne Périgord), désormais dénommée SAFER OCCITANIE. Cette convention avait pour objet l'acquisition et le portage de terrains de la ZAC de Bas-Pays.

Conformément à ladite convention, au terme du portage, les biens portés sont rétrocédés au prix de revient, comprenant le prix d'acquisition et les frais d'acquisition, les frais de stockage et de rémunération n'entrant pas dans le calcul de la valeur vénale.

Parmi les terrains en portage SAFER sur la ZAC de Bas-Pays, certains, dont les contrats arrivaient à échéance, ont déjà fait l'objet d'une reprise et d'une demande de portage EPFL pour le compte du GMCA approuvées par délibération du GMCA le 27/10/2016 et de l'EPFL du 23/09/2016. L'acte notarié correspondant a été signé le 28/12/2016.

Les derniers terrains situés sur la ZAC de Bas Pays, dont le portage arrive à échéance aujourd'hui concerne les dossiers suivants :

DOSSIER (nom des anciens propriétaires)	CADASTRE	SUPERFICIE (m ²)	MONTANT DU PRIX DE REVIENT (en € HT)
LIGNIERES	IY 65	9 236	110 370,42
DAYMA	DK 1156	2 052	38 817,45
	DK 1155	842	15 928,02
LARROQUE	CK 679	1 852	23 990,49
	CK 687	1 957	25 350,64
	CK 689	4 234	54 846,50
	CK 691	790	10 233,52
DELBUIS	CK 768	1 000	59 750,12
PEGOT	CK 755	1 331	20 568,09
		23 294	359 855,25

Le service des évaluations domaniales a été sollicité pour avis le 06/02/2018 et le 25/10/2018.

La parcelle CK 755 à acquérir de la SAFER au prix de 20 568,09 € HT (TVA en sus) qui jouxte le pôle de proximité commerces et services implanté face à l'hippodrome des Allègres est nécessaire à la réalisation d'équipements en lien avec l'opération d'aménagement du boulevard urbain ouest conduite par le Grand Montauban, qui a donc intérêt, à la conserver dans son patrimoine.

Les parcelles CK 679 – 687 – 689 et 691 à acquérir de la SAFER au prix de 114 421,15 € HT (TVA en sus) se situent dans un secteur de la ZAC en développement se situant à proximité de l'école verte et de l'écoquartier de l'hippodrome.

Les autres parcelles sont destinées à permettre la constitution de réserves foncières.

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 Programme Pluriannuel d'intervention de l'EPF de Montauban 2014-2018, dans son volet « habitat et logement », a pour objectif « d'augmenter qualitativement et quantitativement l'offre de logements en maîtrisant les coûts et l'espace », et le volet « Equipements Publics » est destiné à « Contribuer à la réalisation des équipements publics nécessaires par anticipation des hausses spéculatives du foncier ».

Les parcelles susvisées à l'exception des parcelles CK 755, CK 679 – 687 – 689 et 691 impliquent un portage sur la base du volet « habitat et logement » de l'établissement qui sera dans le cas présent majoritaire et qui favorise la mise en réserve foncière de terrains destinés à des opérations de production de logements s'intégrant dans une Zone d'Aménagement Concerté.

Il vous est donc proposé que l'EPFL mette en œuvre, auprès de la SAFER, pour le compte du GMCA la procédure d'acquisition et de portage des parcelles IY 65, DK 1155, DK 1156, CK 768 d'une superficie totale d'environ 13 130 m², au prix de 224 866,01 € HT (TVA en sus), au titre du volet « habitat et logement » selon les conditions définies dans la convention de portage ci-annexée dont les principales dispositions sont les suivantes :

1) Portage des parcelles acquises de la SAFER cadastrées IY 65, DK 1155, DK 1156, CK 768, d'une superficie totale d'environ 13 130 m² environ, par l'EPFL au titre du volet « habitat et logement » au prix de 224 866,01 € HT (TVA en sus)

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 collectivité en fin de portage correspondra au prix d'achat payé par l'EPFL soit 224 866,01 € HT (TVA en sus) 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.

Conformément à l'article L 324-1 alinéa 10 du code de l'urbanisme, « Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune. ». La commune de Montauban a été saisie sur ce dossier par courrier en date du 10/10/2018.

Au vu de ces éléments, et conformément à l'avis favorable de la Conférence des Vice-Présidents en date du 12 décembre 2018, il vous est proposé de bien vouloir :

- accepter l'acquisition par le GMCA des parcelles nécessaires à la réalisation des équipements du BUO et au développement de la ZAC cadastrés CK 755 - CK 679 - CK 687 - CK 689 et CK 691 d'une superficie de 10 164 m² environ au prix de 134 989,24 € HT (TVA en sus) ;

- accepter l'acquisition et le portage par l'EPF de Montauban des parcelles IY 65, DK 1156, DK 1155, CK 768, d'une superficie totale d'environ 13 130 m², au prix de 224 866,01 € HT (TVA en sus) pour le compte du GMCA au titre du volet « habitat et logement » ;

- 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 ou son représentant à mener toutes les procédures et à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération notamment la convention de portage et les actes authentiques.

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

- d'accepter l'acquisition par le GMCA des parcelles nécessaires à la réalisation des équipements du BUO et au développement de la ZAC cadastrés CK 755 - CK 679 - CK 687 - CK 689 et CK 691 d'une superficie de 10 164 m² environ au prix de 134 989,24 € HT (TVA en sus) ;
- d'accepter l'acquisition et le portage par l'EPF de Montauban des parcelles IY 65, DK 1156, DK 1155, CK 768, d'une superficie totale d'environ 13 130 m², au prix de 224 866,01 € HT (TVA en sus) pour le compte du GMCA au titre du volet « habitat et logement » ;
- 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 ou son représentant à mener toutes les procédures et à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération notamment la convention de portage et les actes authentiques.

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 :

21 DEC. 2018

De sa publication le :

21 DEC. 2018

et/ou notification le :

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 20 décembre 2018

La Présidente,
Brigitte BAREGES

