

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

GRAND MONTAUBAN – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

**REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

SESSION ORDINAIRE
Séance du 07 octobre 2020

N° 196/10/2020 : DEMANDE D'ACQUISITION ET DE PORTAGE PAR L'ETABLISSEMENT PUBLICS FONCIER DE MONTAUBAN D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SITUÉ A MONTAUBAN, CADASTRE DO 7, 329, 6, 296, 336, 458, 462P, 361P - CONVENTION DE PORTAGE

L'an deux mille vingt, le mercredi 07 octobre à 17h30, les membres du Conseil Communautaire du Grand Montauban-Communauté d'Agglomération, se sont réunis à l'Espace culturel et sportif Jean Bourdette à Montbeton, sur convocation qui leur a été adressée par la Présidente, conformément à l'article L2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 01 octobre 2020.

Présents Titulaires : 41

Mesdames, Messieurs, Danielle BEDOS, Marie-Claude BERLY, Alain BODERIOU, Nadine BON, Bernard BOUTON, Nadine BOUVET, Hervé CAMINEL, Nadia CHEKLIT, Michel CORNILLE, Axel DE LABRIOLLE, Jean-Martial DEJEAN, Marie-Agnès DETAILLEUR, Thierry DEVILLE, Sandrine DIAZ, Colette ESNAULT, Laurent FARRUGIA, Jean-Pierre FOISSAC, Pauline FORESTIE, Alain GABACH, Jean-François GARRIGUES, Jacques GAYRAL, Paul GRAND, Annie GUILLOT, Clarisse HEULLAND, Arnaud HILION, Jean-Louis IBRES, Khalid LAABID, Sandrine LAGARDE, Véronique LAGARRIGUE, Francis MASSIMINO, Gilles MENEGHETTI, Christian MOULIS, Paulette MULLER-DUPONT, Stéphanie OLIVE, Laurence PAGES, Bernard PAILLARES, Bernard PECOU, Françoise PIZZINI, Rodolphe PORTOLES, Claude VIGOUROUX, Michel WEILL.

Absents ayant donné pouvoir : 4

Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES à Thierry DEVILLE, Philippe BECADE à Axel DE LABRIOLLE, Lucie FOURNEL à Sandrine LAGARDE, Stéphane GONZALEZ à Arnaud HILION.

Absents Excusés : 3

Mesdames, Messieurs, Mathieu ALBERT, Aline CASTILLO, Francis LABRUYERE.



Mairie de Montauban - BP. 764 - 82 013 Montauban cedex
☎ 05 63 22 12 00 / Fax : 05 63 93 58 00
✉ mairiemontauban@montauban.com

🌐 www.montauban.com



Monsieur Axel DE LABRIOLLE donne lecture du rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,

La propriété des conjoints Olivotto, située en zone industrielle nord, 760 Avenue de Paris, d'une surface globale de 54 245 m² est composée de locaux à usage commercial et de bureaux en bordure de l'Avenue de Paris, d'un ensemble de bâtiments à usage de logement à l'arrière du terrain édifiés dans un vaste parc arboré.

La collectivité a depuis plusieurs années un intérêt marqué pour cet ensemble immobilier et notamment pour l'emprise située à l'arrière de la propriété :

- tant de par son positionnement au sein de la zone industrielle nord, à proximité de la zone de la Montre, et de l'échangeur autoroutier de la ZI nord,
- que de par sa richesse en terme de patrimoine bâti, la maison de maître présentant une architecture particulière a été identifiée au PLU comme élément à protéger, mais également en terme de préservation d'un vaste poumon vert au sein de la zone.

C'est à ce titre que la collectivité s'est rapprochée de la Foncière des Parcs, acquéreur de cet ensemble immobilier. Les échanges ainsi engagés ont permis d'aboutir à une entente, pour la définition d'un projet commun et qualitatif ainsi qu'à une vente amiable par la Foncière au GMCA de la partie arrière de la propriété sur laquelle elle n'a pas de projet identifié et précis à ce jour.

La Foncière cède au GMCA une surface de 21 530 m² environ à délimiter par géomètre comprenant le parc arboré, les bâtiments constitués par la maison de maître, la ferme, l'orangerie, le hangar au prix de 900 000,00 € frais et droits en sus, le GMCA prenant à sa charge la séparation des réseaux (fluides, distribution...) pour rendre les deux terrains indépendants.

Etant précisé qu'une promesse de vente entre la Foncière des Parcs et la Collectivité devra être régularisée dans les quatre mois de la signature de l'acte d'acquisition par la Foncière des Parcs.

Le projet global envisagé se définit ainsi qu'il suit :

- construction par la Foncière sur la partie de propriété à usage commercial et de bureaux en façade de l'Avenue de Paris d'un ensemble immobilier commercial/tertiaire et de services
- réalisation par la collectivité, sur le bien acquis, d'une opération de revitalisation par restructuration, modification et diversification des usages pouvant allier l'aspect développement économique, l'aménagement d'équipements publics et de l'espace naturel.

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 2019-2023, a notamment pour objet de définir plusieurs axes d'intervention, le projet envisagé par le GMCA implique un portage au titre du volet « requalification et restructuration urbaine » de l'établissement.

Il vous est donc proposé de valider la demande d'acquisition et de portage par l'EPFL, pour le compte du GMCA, des parcelles DO 7, 329, 6, 296, 336, 458, 462p, 361p, situées 760 Avenue de Paris, 11 et 7 rue Joseph Cugnot, lieu-dit Delbret d'une superficie totale d'environ 21 530 m² environ, au prix de 900 000,00€ au titre du volet « requalification et restructuration urbaine » selon les conditions définies dans la convention de portage ci-annexée dont les principales dispositions sont les suivantes :

1) Portage par L'EPFL au titre du volet « requalification et restructuration urbaine » de la propriété bâtie appartenant à la Foncière des Parcs, cadastrée DO 7, 329, 6, 296, 336, 458, 462p, 361p, située 760 Avenue de Paris, 11 et 7 rue Joseph Cugnot, lieu-dit « Delbret » d'une superficie totale d'environ 21 530 m² environ à délimiter par géomètre, au prix de 900 000,00 €.

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 900 000,00€ 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 al 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 a été saisie sur ce dossier par courrier en date du 24/07/2020.

Il est précisé que le service de France Domaine a été consulté le 31/08/2020.

Compte tenu des éléments évoqués ci-dessus, et conformément à l'avis favorable du Bureau Communautaire du 28 septembre 2020, il vous est demandé de bien vouloir :

- autoriser l'acquisition et le portage par l'EPFL au titre du volet « requalification et restructuration urbaine » de la propriété bâtie cadastrée DO 7, 329, 6, 296, 336, 458, 462p, 361p, située 760 Avenue de Paris, 11 et 7 rue Joseph Cugnot, lieu-dit « Delbret » d'une superficie totale d'environ 21 530 m² environ à délimiter par géomètre, au prix de 900 000,00 € frais et droits, et frais de séparation des réseaux pour rendre les deux terrains indépendants (terrain propriété foncière et terrain objet du portage) 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 la Présidente ou son représentant à mener toutes les procédures et à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération notamment l'acte authentique et la convention de portage avec l'EPFL.

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

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 :

22 OCT. 2020

De sa publication et/ou affichage le :

14 OCT. 2020

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 07 octobre 2020

Pour la Présidente empêchée,

Le premier Vice-Président,

Thierry DEVILLE

