

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° 197/10/2020 : DEMANDE D'ACQUISITION ET DE PORTAGE PAR L'ETABLISSEMENT PUBLICS FONCIER DE MONTAUBAN DES PROPRIETES CADASTREES DN 56, 52, 53, 54, 55, 246, 248 ET DES TERRAINS NUS CADASTRES DN 250, 252 - 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.



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

En 2014, le Grand Montauban Communauté d'Agglomération a engagé une étude de faisabilité en vue de créer une zone d'activité sur le secteur de la Montre en cohérence avec le tissu économique existant.

Cette étude, aujourd'hui finalisée, a révélé l'opportunité d'une opération d'aménagement sur ce secteur, permis de déterminer un périmètre pertinent de maîtrise foncière, conduit à créer un emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme de la Commune pour la réalisation d'une liaison entre la zone du Futuropôle et le rond-point de l'échangeur autoroutier.

C'est dans ce contexte que les propriétaires fonciers du secteur ont été rencontrés et que plusieurs propriétés foncières localisées dans ce périmètre ont déjà été acquises par la collectivité à l'occasion de mises en vente par les propriétaires.

Aujourd'hui, les conjoints BOUISSIE, dans le cadre de l'ouverture de la succession de Madame BOUISSIE Jeanne, se sont rapprochés de la collectivité afin de céder des biens situés entre l'autoroute et la zone commerciale du Futuropôle à savoir :

1) une propriété classée en zone AUX0 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montauban, appartenant à BOUISSIE Jean-Marc, recueillie dans le cadre de la succession de Madame BOUISSIE Jeanne située 192 Chemin de la Montre, composée :

*d'une vaste maison d'habitation traditionnelle et de qualité, d'une ancienne ferme à rénover entièrement, d'un jardin d'agrément le tout édifié sur la parcelle DN 56 d'une surface de 3 114 m² environ

*des terrains nus cadastrés DN 52, 53, 54, 55, 246, 248 représentant une surface globale de 25 385 m² environ

2) des terrains nus classés également en zone AUX0 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montauban, appartenant à BOUISSIE Jean- Pierre, cadastrés DN 250 et 252 d'une superficie globale de 11 087 m² environ.

Afin de permettre l'accroissement de la réserve foncière sur cette zone, le Grand Montauban souhaite confier le portage de ces biens à l'EPFL de Montauban, qui, comme indiqué ci-dessus, a déjà acquis pour le compte du GMCA les propriétés à proximité.

Les négociations engagées avec les propriétaires fonciers ont permis d'aboutir à un accord amiable, au prix de :

- 665 420,00 € pour la propriété BOUISSIE Jean-Marc
- 133 000,00 € pour la propriété BOUISSIE Jean- Pierre

Le service des domaines a rendu un avis dans le cadre de l'acquisition de la parcelle appartenant à M. BOUISSIE Jean Marc en date du 6 juillet 2020 et pour la propriété de Monsieur BOUISSIE Jean-Pierre en date du 2 juillet 2020.

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, et notamment, dans le cadre de leurs compétences, les EPFL peuvent « contribuer au développement des activités économiques ».

Le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF de Montauban 2019-2023, dans son volet développement économique, a pour objectif de maintenir et de soutenir les activités économiques existantes mais aussi de participer au développement et à l'implantation de nouvelles activités sur le territoire tout en favorisant le développement des secteurs à enjeux.

Il vous est donc proposé que l'Etablissement Public Foncier de Montauban mette en œuvre la procédure d'achat et le portage des biens désignés ci-dessus pour le compte du GMCA et pour les montants respectifs de 665 420,00€ et 133 000,00€ au titre du volet « développement économique »,

selon les conditions définies dans la convention de portage ci-annexée, dont les principales dispositions sont les suivantes :

1) Acquisition et portage par l'EPFL au titre du volet « développement économique » des propriétés :

* BOUISSIE Jean-Marc composée de terrains nus cadastrés DN 52, 53, 54, 55, 246, 248, d'une surface totale de 25 385 m² environ, d'une maison d'habitation et d'une vieille ferme à rénover sur la parcelle DN 56 d'une surface de 3 114 m² environ, au prix de 665 420 ,00 euros,

* BOUISSIE Jean-Pierre composée de terrains nus cadastrés DN 250, 252 d'une surface totale de 11 087 m² environ au prix de 133 000,00€.

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 665 420,00 euros pour la propriété BOUISSIE Jean-Marc et 133 000,00€ pour la propriété BOUISSIE Jean-Pierre, 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 ces prix sont conformes aux évaluations de France Domaine en date des 6/07/2020 et 2/07/2020.

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 30/07/2020.

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 « développement économique » des propriétés :

* BOUISSIE Jean-Marc composée de terrains nus cadastrés DN 52, 53, 54, 55, 246, 248, d'une surface totale de 25 385 m² environ, d'une maison d'habitation et d'une vieille ferme à rénover sur la parcelle DN 56 d'une surface de 3 114 m² environ au prix de 665 420 ,00 euros,

* BOUISSIE Jean-Pierre composée de terrains nus cadastrés DN 250, 252 d'une surface totale de 11 087 m² environ au prix de 133 000,00 euros.

- valider les conventions de portage jointes 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 les conventions de portage.

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

ADOPTÉE PAR 40 VOIX POUR ET ABSTENTIONS : 5.

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

