

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

GRAND MONTAUBAN – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

**REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

SESSION ORDINAIRE
Séance du 13 décembre 2021

N° 284/12/2021 : DEMANDE D'ACQUISITION ET DE PORTAGE PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE MONTAUBAN DES TERRAINS NUS CR 382 ET 72 SITUES LIEU DIT GATILLE A MONTAUBAN

L'an deux mille vingt-et-un, le lundi 13 décembre à 18h00, les membres du Conseil Communautaire du Grand Montauban-Communauté d'Agglomération, se sont réunis à l'Espace VALOREM 95 Grande Rue Sapiac à Montauban, sur convocation qui leur a été adressée par le Président, conformément à l'article L2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 07 décembre 2021.

Présents Titulaires : 46

Mesdames, Messieurs, Mathieu ALBERT, Philippe BECADE, Danielle BEDOS, Marie-Claude BERLY, Alain BODERIOU, Nadine BON, Bernard BOUTON, Nadine BOUVET, Hervé CAMINEL, Aline CASTILLO, 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, Francis LABRUYERE, Sandrine LAGARDE, Véronique LAGARRIGUE, Francis MASSIMINO, Gilles MENEGHETTI, Christian MOULIS, Paulette MULLER-DUPONT, Stéphanie OLIVE, Laurence PAGES, Bernard PAILLARES, Bernard PECOU, Claudine PEIRONE, Françoise PIZZINI, Rodolphe PORTOLES, Claude VIGOUROUX, Michel WEILL.

Absents ayant donné pouvoir : 1

Messieurs, Stéphane GONZALEZ à Arnaud HILION.

Absente Excusée : 1

Madame, Lucie FOURNEL.

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

L'Etat par le Ministère de l'Intérieur est propriétaire de terrains nus situés lieu-dit « Gatille » en bordure de la route de Molières à Montauban, cadastrés CR 382 et 72 ayant des contenances respectives de 33 959 m² et 18 559 m².

Ces terrains classés pour partie en zones AU1a et Np du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montauban sont partiellement affectés par un emplacement réservé L3 pour la construction de logements sociaux.

Le Grand Montauban, compétent en matière d'équilibre social de l'habitat, met en œuvre la politique du logement social sur l'agglomération, déclinée dans le Plan Local de l'Habitat, élaboré avec la collaboration des communes membres et des acteurs concernés, services de l'Etat, bailleurs sociaux....

Dans ce cadre, il a pour mission notamment de répondre à la préoccupation de développer du logement social.

A ce titre, le Grand Montauban envisage d'acquérir et de faire porter par l'EPFL les parcelles CR 382 et 72, propriété de l'Etat, afin de constituer une réserve foncière qui permettra la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux conformément à l'objet de l'emplacement réservé qui affecte ces terrains.

Les pourparlers engagés avec l'Etat ont permis d'aboutir à un accord pour la cession de ces terrains d'une contenance globale de 52 518 m² au prix de 400 000,00€.

L'acte de vente devra intégrer une clause indiquant, qu'en cas de mutation de tout ou partie de ces terrains, dans les 3 ans de la vente, à un prix ou une valeur supérieure, l'acquéreur versera à l'Etat un intéressement correspondant à 50 % de la plus-value réalisée.

Il est précisé que ce prix est conforme à l'évaluation du service de France domaine en date du 29/10/2021.

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, dans son volet « Habitat Logement » a pour objectif d'augmenter qualitativement et quantitativement l'offre de logements en maîtrisant la charge foncière.

Il vous est donc proposé de valider la demande d'acquisition et de portage par l'EPFL pour le compte du Grand Montauban des terrains cadastrés CR 382 et 72 au prix de 400 000,00€ au titre du volet « Habitat Logement » selon les modalités définies dans la convention de portage ci-annexée dont les principales dispositions sont les suivantes :

1) Portage par l'EPFL de l'immeuble cadastré CR 382 et 72, au titre du volet « Habitat Logement » au prix de 400 000,00€

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 400 000,00€ 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 de Montauban a été saisie sur ce dossier par courrier en date du 16/09/2021.

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 30 novembre 2021,

Compte tenu des éléments évoqués ci-dessus, il vous est demandé de bien vouloir :

- accepter l'acquisition et le portage par l'EPFL de Montauban, pour le compte du Grand Montauban, des terrains cadastrés CR 382 et 72 appartenant à L'Etat, Ministère de l'Intérieur, au prix de 400 000,00€ au titre du volet « Habitat Logement » afin de favoriser la production de logements sociaux sur le territoire du Grand Montauban,

- valider l'insertion dans l'acte de vente d'une clause d'intéressement au profit de l'Etat indiquant qu'en cas de mutation de tout ou partie de ces terrains, dans les 3 ans de la vente, à un prix ou une valeur supérieure, l'acquéreur versera à l'Etat un intéressement correspondant à 50 % de la plus-value réalisée,

- 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 Monsieur le Président 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.

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

ADOPTÉE A L'UNANIMITE

Le Président 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 :

15 DEC. 2021

De sa publication et/ou affichage le :

15 DEC. 2021

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 13 décembre 2021

Le Président,
Thierry DEVILLE



