

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

GRAND MONTAUBAN – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

**REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

SESSION ORDINAIRE
Séance du 05 juillet 2021

N° 154/07/2021 : DEMANDE D'ACQUISITION ET PORTAGE PAR L'EPFL DES MURS DE L'IMMEUBLE CADASTRE BY 176 A MONTAUBAN ET DU FONDS DE COMMERCE

L'an deux mille vingt-et-un, le lundi 05 juillet 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 29 juin 2021.

Présents Titulaires : 38

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, Axel de LABRIOLLE, Marie-Agnès DETAILLEUR, Thierry DEVILLE, Sandrine DIAZ, Laurent FARRUGIA, Jean-Pierre FOISSAC, Pauline FORESTIE, Alain GABACH, Jean-François GARRIGUES, Stéphane GONZALEZ, Paul GRAND, Annie GUILLOT, Arnaud HILION, Jean-Louis IBRES, Khalid LAABID, Francis LABRUYERE, Francis MASSIMINO, Gilles MENEGHETTI, Christian MOULIS, Paulette MULLER-DUPONT, Stéphanie OLIVE, Laurence PAGES, Bernard PECOU, Claudine PEIRONE, Rodolphe PORTOLES, Claude VIGOUROUX, Michel WEILL.

Absents ayant donné pouvoir : 8

Mesdames, Messieurs, Jean-Martial DEJEAN à Bernard BOUTON, Colette ESNAULT à Stéphanie OLIVE, Lucie FOURNEL à Stéphane GONZALEZ, Jacques GAYRAL à Aline CASTILLO, Clarisse HEULLAND à Philippe BECADE, Sandrine LAGARDE à Rodolphe PORTOLES, Véronique LAGARRIGUE à Marie-Claude BERLY, Françoise PIZZINI à Michel WEILL.

Absents Excusés : 2

Messieurs, Michel CORNILLE, Bernard PAILLARES.

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

Le quartier de Villebourbon - Sapiac est couvert par une OAP destinée à permettre le renouvellement urbain de ce secteur de la ville où plusieurs actions de restructuration sont en cours ou ont été réalisées, telles que le réaménagement de l'Avenue de Mayenne, la réhabilitation de l'ilôt Chamier, opération portée par TGH, de l'ancienne gare routière projet de l'embarcadère, de l'immeuble Garrisson ancienne piscine Nautica.

La collectivité a par ailleurs acquis en 2013 la propriété Poulit sur laquelle des réflexions sont en cours pour la réalisation d'un projet global mixte alliant logements, commerces et services.

La maîtrise foncière de l'ilôt s'est poursuivie fin 2020 par l'achat de l'immeuble propriété de la SCI Jean-Jaurès. Par suite, des négociations ont été engagées avec les conjoints Mesquida propriétaires de l'immeuble contigu, cadastré BY 176 dans lequel est exploitée une boîte de nuit par la SARL « QG Club » dont le gérant est Monsieur Billières Billy.

L'acquisition de ce nouvel immeuble au sein de l'ilôt, constitue une opportunité pour la collectivité car elle permettra d'optimiser la valorisation de cette ancienne friche industrielle ainsi que le projet qui y est envisagé en créant une unité foncière unique, elle s'inscrit dans la cohérence et la poursuite du projet global de redynamisation du quartier dans son ensemble.

Le Grand Montauban qui envisage de faire acquérir et porter le bien par l'Etablissement Public Foncier Local est parvenu à un accord amiable selon les modalités suivantes :

- achat des murs à l'indivision Mesquida représentée par Mesquida Jean-Marc domicilié 187 avenue de Lardenne à Toulouse au prix de 145 000,00 euros,
- achat du fonds de commerce hors matériel, mobilier et hors licence IV à la SARL « QG club » dont le gérant est Monsieur Billières Billy au prix de 120 000,00 euros.

Il est précisé que le loyer continuera d'être versé aux conjoints Mesquida par la SARL « QG Club » jusqu'à la réitération des actes authentiques qui devra intervenir au plus tard le 30/09/2021. L'établissement concomitant des actes de cession de l'immeuble et du fonds étant une condition déterminante et essentielle.

Préalablement à cette réitération, il devra être procédé à la signature entre le GMCA et les conjoints Mesquida de l'état descriptif de division établi suite à l'achat de l'immeuble limitrophe par le GMCA à la SCI Jean Jaurès visant à rectifier les limites physiques en tréfonds des immeubles BY 176, objet de la présente acquisition, et BY 177 déjà acquis.

La présente délibération ne concernant pas l'acquisition d'un bien immobilier supérieur au seuil, ni le consentement d'un contrat de location, est dispensée de l'avis préalable des domaines.

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 ses volets « Habitat Logement » et « requalification et Restructuration urbaine », a pour objectif d'augmenter qualitativement et quantitativement l'offre de logements et la réutilisation ainsi que le réaménagement des friches existantes avec modification et diversification des usages.

Il vous est donc proposé de valider la demande d'acquisition et de portage par l'EPFL des murs de l'immeuble cadastré BY 176 au prix de 145 000,00€ au titre des volets « Habitat Logement » et « requalification et Restructuration urbaine » selon les modalités définies dans la convention de portage ci-annexée dont les principales dispositions sont les suivantes étant précisé que le montant global des indemnités versées pour l'acquisition du fonds de commerce de 120 000,00€ sera ajouté à la convention de portage :

1) Portage par l'EPFL de l'immeuble cadastré BY 176, au titre des volets « Habitat Logement » et « requalification et Restructuration urbaine » au prix de 145 000,00€ augmenté des indemnités d'acquisition du fonds de commerce d'un montant de 120 000,00€

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 145 000,00€ pour les murs et 120 000,00€ pour le fonds de commerce 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 15/04/2021.

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 21 juin 2021,

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

- accepter l'acquisition et le portage par l'EPFL pour le compte du GMCA au titre des volets « Habitat Logement » et « requalification et Restructuration urbaine » de l'immeuble cadastré BY 176 appartenant aux consorts Mesquida, au prix de 145 000,00 € majoré des indemnités d'un montant de 120 000,00€ versées pour l'achat du fonds de commerce à la SARL « QG Club », frais de notaire 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 ;

- dire que la signature concomitante de l'acte d'achat des murs aux consorts Mesquida et de l'acte d'achat du fonds de commerce à la SARL « QG club » est une condition essentielle et déterminante, le loyer étant versé par la SARL « QG Club » aux consorts Mesquida jusqu'à la réitération des actes authentiques ;

- dire que préalablement à la réitération des actes visés ci-dessus, il devra être procédé à la signature entre le GMCA et les consorts Mesquida de l'état descriptif de division existant visant à rectifier les limites physiques en tréfonds des immeubles BY 176, objet de la présente acquisition, et BY 177 déjà acquis par GMCA de la SCI Jean-Jaurès ;

- 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 les actes authentiques et la convention de portage avec l'EPFL.

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

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

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 :

12 JUIL. 2021

De sa publication et/ou affichage le :

12 JUIL. 2021

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 05 juillet 2021

Le Président,
Thierry DEVILLE

