

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

GRAND MONTAUBAN – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SESSION ORDINAIRE
Séance du 14 mai 2024

**N° 80/05/2024 : CESSION PAR LE GRAND MONTAUBAN DU MACRO-LOT V 10 CADASTRE CK 747
SITUE CHEMIN DE SAINT PIERRE SUR LA ZAC BAS PAYS AU PROFIT DU GROUPE GGL TERRITOIRES -
DELIBERATION MODIFICATIVE**

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 14 mai à 17h00, les membres du Conseil Communautaire du Grand Montauban-Communauté d'Agglomération, se sont réunis dans la salle du Conseil à l'Hôtel de Ville de Montauban, sur convocation qui leur a été adressée par la Présidente, conformément à l'article L2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 07 mai 2024.

Présents Titulaires : 35

Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES, Philippe BECADE, Danielle BEDOS, Alain BODERIOU, Nadine BON, Bernard BOUTON, Nadine BOUVET, Aline CASTILLO, Nadia CHEKLIT, Michel CORNILLE, Jean-Martial DEJEAN, Marie-Agnès DETAILLEUR, Colette ESNAULT, Laurent FARRUGIA, Jean-Pierre FOISSAC, Pauline FORESTIE, Alain GABACH, Jean-François GARRIGUES, Stéphane GONZALEZ, Paul GRAND, Annie GUILLOT, Clarisse HEULLAND, Jean-Louis IBRES, Robert INFANTI, Francis LABRUYERE, Véronique LAGARRIGUE, Francis MASSIMINO, Gilles MENEGHETTI, Christian MOULIS, Paulette MULLER-DUPONT, Bernard PAILLARES, Bernard PECOU, Françoise PIZZINI, Rodolphe PORTOLES, Claude VIGOUROUX.

Absents ayant donné pouvoir : 9

Mesdames, Messieurs, Marie-Claude BERLY à Jean-Pierre FOISSAC, Hervé CAMINEL à Alain BODERIOU, Thierry DEVILLE à Brigitte BAREGES, Lucie FOURNEL à Stéphane GONZALEZ, Jacques GAYRAL à Aline CASTILLO, Khalid LAABID à Bernard BOUTON, Sandrine LAGARDE à Rodolphe PORTOLES, Laurence PAGES à Annie GUILLOT, Michel WEILL à Danielle BEDOS.

Absents Excusés : 4

Mesdames, Messieurs, Mathieu ALBERT, Sandrine DIAZ, Arnaud HILION, Stéphanie OLIVE.

Monsieur Claude VIGOUROUX donne lecture du rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,

Vu l'avis des domaines en date du 20 mai 2022,

Par délibération en date du 26 avril 2016, le Grand Montauban Communauté d'Agglomération a repris la gestion de la ZAC de Bas Pays à Montauban et par suite la propriété de l'ensemble des terrains acquis dans ce cadre par Montauban Trois Rivières Aménagement.

Le Grand Montauban Communauté d'Agglomération (GMCA) est propriétaire au sein de la ZAC de Bas Pays, le long du chemin de Saint Pierre, du lot V10 dont la référence cadastrale est section CK n° 747 en zone AU2, d'une superficie d'environ 20 441 m². Le programme de la ZAC prévoit sur ce lot un aménagement qui permettra de créer une polarité à l'échelle de Bas Pays en accueillant des commerces et services en complément d'une offre de logements variée et de qualité. L'ilot V10 accueillera le prolongement de l'esplanade de l'école, afin d'affirmer la centralité du quartier en cours de création.

Le Groupe GGL Territoires, représenté par son dirigeant associé Monsieur Sébastien RUBY, domicilié au 111 place Pierre Duhem 34935 Montpellier Cedex 9, aménageur français indépendant, avait pris contact avec la Collectivité pour se positionner sur l'aménagement de ce lot V 10, chemin de Saint Pierre à Montauban.

Le Groupe GGL Territoires souhaitait réaliser un aménagement global composé de 19 lots à bâtir d'environ 515 m² chacun, de 8 lots primo accédants d'environ 190 m² en moyenne, d'un macro lot visant à accueillir environ 1 000 m² de commerces et d'un macro lot visant à accueillir 1 200 m² de logements collectifs.

Ainsi, par une délibération n° 132/06/2022 en date du 21 juin 2022, le Conseil Communautaire avait validé la cession de la parcelle cadastrée CK n° 747, d'une superficie de 20 441 m² au Groupe GGL Territoires, au prix de 800 000,00 € HT (289 000,00 € HT de foncier et 511 000,00 € de participations aux équipements publics de la ZAC).

Dans le cadre de ce dossier le Groupe GGL Territoires avait déposé deux autorisations d'urbanisme : un permis d'aménager et un permis de construire devenu définitif le 18 octobre 2023.

Cependant, en raison du contexte immobilier actuel, le Groupe GGL Territoires a souhaité privilégier un phasage de la commercialisation du lot V10 en commençant notamment par les commerces et les logements collectifs.

Les parties ont donc convenu que la cession ne porterait désormais dans un premier temps que sur la partie faisant l'objet du permis de construire octroyé.

Dès lors, la superficie cédée au Groupe GGL Territoires est désormais d'environ 5 740 m².

Le projet du Groupe GGL Territoires comprend uniquement les aménagements prévus dans le permis de construire soit un macro-lot visant à accueillir environ 1 000 m² de commerces et un macro-lot visant à accueillir 1 200 m² de logements collectifs.

Il est prévu que la cession de la parcelle cadastrée CK n° 747p se fasse au prix de 470 100,00 € HT.

Ce prix comprend le montant des participations constructeurs prévues pour les équipements publics de la ZAC de Bas Pays pour un montant total de 384 000,00 € HT décomposés ainsi :

- Pour les logements collectifs, le montant de la participation unitaire s'élève à 170,00 €/m² HT de surface de plancher. Soit pour 1 200 m² de surface de plancher créée un montant de participation de 204 000,00 € HT.
- Pour les commerces, le montant de la participation unitaire s'élève à 180,00 €/m² HT de surface de plancher. Soit pour 1 000 m² de surface de plancher créée un montant de participation de 180 000,00 € HT.

La valeur vénale du terrain s'élève quant à elle à 86 100,00 € HT.

Il est précisé que la parcelle objet de la vente fera l'objet d'un document d'arpentage, pris en charge par la Collectivité, permettant de déterminer précisément l'emprise cédée et qu'une étude de sol géotechnique G1 sera également réalisée à la charge de la collectivité.

Il sera signé entre les parties un Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) assortie des conditions usuelles de réalisation, et en particulier :

- Que le terrain soit libre de toutes occupations et de tous baux de quelque forme que ce soit au jour de la réitération par acte authentique ;
- Que les sols ne présentent pas de pollution ;
- Que les lieux ne nécessitent pas de fouilles archéologiques ;
- La nature du sous-sol du terrain ne doit pas induire de sujétions particulières nécessitant, notamment, des fondations spéciales (pieux, ...), ou des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, ...) ;
- Le prix de vente sera payé comptant au jour de la signature de l'acte d'acquisition du terrain, et il sera ajouté un quota de pré commercialisation à hauteur de 50%.

Afin de se prévaloir des conditions, l'acquéreur sera autorisé, à partir du jour de la signature du CCCT, à effectuer sur les parcelles, et à ses frais, tous sondages et relevés de géomètre nécessaires.

Le calendrier de l'opération est le suivant :

Signature du sous-seing	Maximum 2 mois à compter de la notification de la délibération.
Signature de l'acte authentique	Maximum 12 mois après la signature de la promesse de vente.
Réalisation du programme	Maximum 18 mois après la signature de l'acte authentique, sous peine de caducité.

Au vu de ces éléments, il vous est demandé de bien vouloir :

- accepter la cession de la parcelle cadastrée CK n° 747p en zone AU2, d'une superficie d'environ 5 740 m² située le long du Chemin de Saint Pierre au sein de la ZAC de Bas Pays au Groupe GGL Territoires, représenté par Monsieur RUBY et domicilié au 111 place Pierre Duhem 34935 Montpellier Cedex 9, ou à toute personne physique ou morale s'y substituant, au prix total, participations incluses, de QUATRE CENT SOIXANTE-DIX MILLE CENT EUROS HORS TAXES (470 100,00 € HT), dans les conditions définies ci-avant,
- dire que la présente délibération modifie la délibération n° 132/06/2022 du Conseil Communautaire en date du 21 juin 2022,
- autoriser Madame la Présidente ou son représentant à effectuer toutes les formalités requises pour l'exécution de la présente délibération et à signer tous les actes nécessaires à la régularisation de la vente (y compris le compromis de vente ou sous seing privé, la constitution de servitude, l'acte notarié définitif, la mise en œuvre de la clause résolutoire, la mise en œuvre de la condition suspensive dont la constatation de sa non-réalisation, la constatation de la caducité du compromis, la prorogation et plus généralement tous les actes d'exécution et de suivi du compromis ou de l'acte de vente...).

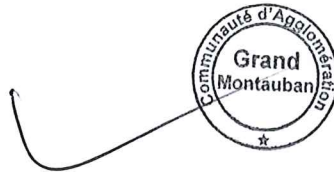
Après délibération du Conseil Communautaire, la proposition ci-dessus est :

ADOPTÉE PAR 42 VOIX POUR ET ABSTENTIONS : 2.

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 14 mai 2024

La Présidente,
Brigitte BAREGES



Le Secrétaire de séance,
Jean-Martial DEJEAN

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Dejean', written over a horizontal line.

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 :

16 MAI 2024

De sa publication le :

16 MAI 2024