



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

GRAND MONTAUBAN – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

SESSION ORDINAIRE
Séance du 22 mars 2018

DELIBERATION N° 28/03/2018 : CESSION PAR LE GRAND MONTAUBAN DU MACRO - LOT J15B SITUE SUR LA ZAC DE BAS PAYS - RUE DES SAULES

L'an deux mille dix-huit, le jeudi 22 mars à 17h00, les membres du Conseil Communautaire du Grand Montauban-Communauté d'Agglomération, se sont réunis dans la grande salle de l'Hôtel de Ville, sur convocation qui leur a été adressée par la Présidente, conformément à l'article L2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 16 mars 2018.

Présents Titulaires : 45

Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES, Alain ABADIE, Mathieu ALBERT, Danielle AMOUROUX, Danielle BEDOS, Maxime BERAUDO, Marie-Claude BERLY, Pierre BONNEFOUS, Marc BOURDONCLE, Nadine BOUVET, Jean-Luc BUDOIA, Nadia CHEKLIT, Didier CLAMENS, Alain CRIVELLA, Jean-Martial DEJEAN, Thierry DEVILLE, Daniel DONADIO, Philippe FRANCOIS, Alain GABACH, Jean-François GARRIGUES, Jacques GAYRAL, Bernard GISQUET, José GONZALEZ, Paul GRAND, Annie GUILLOT, Clarisse HEULLAND, Benoit IBRES, Jean-Louis IBRES, Aurore KOTHE, Francis LABRUYERE, Pierre-Antoine LEVI, Christine MOLLIN, Christian MOULIS, Pauline MUGNIER, Paulette MULLER-DUPONT, Laurence PAGES, Bernard PAILLARES, Christian PEREZ, Françoise PIZZINI, Rodolphe PORTOLES, Valérie RABAULT, Bernadette SERIEYS, Thierry VIALON, Claude VIGOUROUX, Michel WEILL.

Absents ayant donné pouvoir : 3

Mesdames, Messieurs, Sophie LARAN à Pierre-Antoine LEVI, Gaël TABARLY à Valérie RABAULT, Monique VALAT à Marie-Claude BERLY.

Secrétaire de Séance : Madame Françoise PIZZINI

**Monsieur Maxime BERAUDO donne lecture du rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,**

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. Ce protocole a fait l'objet d'un avenant en date du 8 juin 2017.

Le GMCA est propriétaire au sein de la ZAC de Bas-Pays, le long de la rue des Saules, d'un tènement immobilier, formant le macro-lot J15b, constitué par les parcelles cadastrées section DK n°1236, 1231, 1241 pour une superficie totale d'environ 7 123 m².

Dans le cadre de la promotion de ces terrains commercialisables par le GMCA ayant ici vocation à accueillir des logements individuels, le groupe HORIZON CONSEIL IMMOBILIER, promoteur immobilier intervenant sur la région Occitanie, est intéressé par l'achat du macro-lot J15b en vue de la réalisation d'une opération immobilière.

Le programme du projet présenté à la collectivité, implique la réalisation de logements en densité moyenne, permettant une bonne intégration paysagère sur ce secteur de la ZAC de Bas-Pays. Ainsi le programme présenté se répartira sur une totalité de 41 logements, pour une totalité de 2 700 m² de surface de plancher créée.

Favorable à la réalisation de ce projet, la collectivité souhaite pouvoir engager la cession dudit macro-lot à la société HORIZON CONSEIL IMMOBILIER.

La présente cession concernera ainsi les parcelles suivantes :

Références cadastrales	Superficie en zone AU2 en m ²
DK 1236	6 705
DK 1241	256
DK 1231	162
TOTAL	7 123

Il est précisé que les parcelles objet de la vente feront l'objet d'un document d'arpentage permettant de déterminer précisément les emprises cédées.

Au vu du programme envisagé, la charge foncière de ces terrains correspond à un montant d'environ 409 581 euros hors taxes environ.

Cette charge foncière est ainsi décomposée :

- Valeur vénale : Un montant de 15 euros HT par m² la valeur vénale du foncier situé en zone AU2. A ce stade, et sur les bases précisées ci-avant, cette partie représente un montant d'environ 106 845 € HT étant précisé que le calcul du prix total sera réalisé après application du prix unitaire sur la superficie arpentée.

- Participations exigibles au titre de la ZAC de Bas-Pays : 302 736 euros HT correspondant à un programme visant à la réalisation d'un projet de 41 logements individuels et la création d'environ 2 700 m² de surface de plancher. Il est précisé à ce titre qu'en cas de modification du programme et de la superficie de surface de plancher créée, il sera fait application du montant de participation prévu dans le cadre du dossier de ZAC, sans que cette différence puisse remettre en cause l'économie générale du projet. A ce titre le montant pourra être réévalué au moment du passage de l'acte en fonction des prix unitaires pratiqués et après signature d'un avenant au cahier des charges sur les bases ci-avant présentées.

Il est précisé que le service des domaines a été saisi pour évaluation des parcelles.

Il sera signé entre les parties un Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) assortie des conditions usuelles de réalisation, et notamment 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 ;
- Obtention d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme sur les terrains permettant la construction d'un programme immobilier de 2 700 m² de surface plancher minimum, devenus définitifs sur la totalité des parcelles. En conséquence, aucun recours gracieux ou

contentieux, privé ou administratif, ne devra être déposé contre cette autorisation dans le délai de 2 mois à compter du premier jour du plus tardif des affichages prévus par l'article R424-15 du code de l'urbanisme. Aucun retrait de permis de construire ne devra être exercé par l'autorité administrative qui l'aura délivré, dans le délai de trois mois de sa signature ;

- 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,...) ;
- Obtention d'un financement auprès d'un organisme bancaire, la demande de prêt devra intervenir dans les 30 jours suivant la fin du délai de purge des recours des tiers et administratifs.

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

La demande d'autorisation d'urbanisme devra être déposée dans le 6 mois suivant la signature du CCCT.

La réitération de l'acte interviendra au plus tard dans un délai de 18 mois suivant la signature du CCCT.

Au vu de ce qui précède, et conformément à l'avis favorable de la Conférence des Vice-Présidents en date du 15 mars 2018, il est proposé au conseil communautaire de valider la cession des parcelles formant le macro-lot J15b situé rue des Saules sur la ZAC de Bas-Pays au groupe Horizon conseil immobilier ou à toute personne qu'il lui plaira de se substituer, dans les conditions définies ci-avant, et d'autoriser la Présidente ou son représentant à signer un Cahier des Charges de Cession de Terrain à cet effet.

Entendu le présent exposé,

Après en avoir délibéré,

Le conseil communautaire décide :

- de valider la cession des parcelles formant le macro-lot J15b situé rue des Saules sur la ZAC de Bas-Pays au groupe Horizon conseil immobilier ou à toute personne qu'il lui plaira de se substituer, dans les conditions définies ci-avant, et d'autoriser la Présidente ou son représentant à signer un Cahier des Charges de Cession de Terrain à cet effet.

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 :

2 8 MARS 2018

De sa publication le :

2 8 MARS 2018

et/ou notification le :

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 23 mars 2018

La Présidente,
Brigitte BAREGES

