Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le 04/10/2023
ID : 081-218101442-20230925-DEL_38_2023-DE

MAIRIE DE LESCURE D'ALBIGEOIS 81380

Nombre de conseillers En exercice : 27

Présents : 24

Votants :25

Date de convocation : 15/09/2023
Date d'affichage : 15/09/2023

Numéro :

38/2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 25 SEPTEMBRE 2023

Le 25 septembre 2023, à 18h00 heures, le Conseil Municipal de LESCURE D'ALBIGEOIS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Madame Élisabeth CLAVERIE, Maire.

Présents : Elisabeth CLAVERIE – Bernard DELBRUEL – Marie LACAN - Gérard TOUREL – Daniel DERRAC – Nelly FACCA – Xavier PETIT – Huguette DELPY-SOUTADÉ – Michel ALBENGE - Thierry MONTBROUSSOUS – Bruno BARDÉS – Françoise CHINCHOLLE – Franck GARRIC – Marie-Pierre CAMBON – Philippe FOULCHÉ – Ghislain PELLIEUX – Éric ALBERT – Stéphanie RAYMOND - Sylvie CLERGUE – Nathalie JALBY – Claudette ROUQUETTE-BAULES – Maxime FONTANILLE - Bénédicte CATHALAU – Kadour SAMET

Absent excusé représenté : Guy INTRAN (S. CLERGUE)

Absents non excusés non représentés : Francis SALABERT – David POUTRAIN

Secrétaire de séance : Marie LACAN

OPERATION D'AMENAGEMENT DES GREZES – DESIGNATION DE TARN HABITAT POUR TIERS ACQUEREUR

Vu la délibération de la commune de Lescure d'Albigeois en date du 2 novembre 2020, approuvant le projet de convention opérationnelle « centre-ville » entre l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie et la Commune de Lescure d'Albigeois ayant pour objet la réalisation d'opérations d'aménagement comprenant au moins 30% de logements locatifs sociaux ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2020 de la préfecture du Tarn prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019- pour la commune de Lescure d'Albigeois ;

Vu la délibération de la commune de Lescure d'Albigeois en date du 1er mars 2021, approuvant le projet de convention opérationnelle « Arrêté de carence » entre l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, l'Etat et la Commune de Lescure d'Albigeois ayant pour objet la réalisation d'opérations d'aménagement comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux afin de permettre à la collectivité d'atteindre les objectifs de production en matière de création de logements locatifs sociaux tels que définis pour les périodes triennales 2020-2022,2023-2026, le cas échéant ;

Vu la mise en place d'un fonds de minoration foncière voté par le Conseil d'administration de l'EPF d'Occitanie en date du 5 décembre 2013, reconduit par délibération du 6 décembre 2016 et repris dans le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF d'Occitanie 2019 – 2023 ;

Considérant l'étude lancée par Tarn Habitat visant à étudier la faisabilité d'une opération d'aménagement mixte sur le secteur dit de l'OAP des Grèzes ayant été menée à son terme et prévoyant la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant 100 logements dont 50 % de logements sociaux ;

Considérant que dans le cadre des conventions susvisées, l'EPF d'Occitanie a procédé à l'achat d'un ensemble de parcelles constructibles, cadastrées BA 415, 416, 337, 425 (dont sont issues les parcelles BA 579 et 580), 426 (dont sont issues les parcelles BA 581 et 582), 327, 328, 417, 418, 330, 335, 391, 469 d'une surface totale de 35 662 m² par cinq actes authentiques des 8 décembre 2021, 23 décembre 2021, 10 août 2022, 22 décembre 2022 et 10 janvier 2023 pour un montant total de 757 312,90 € ;

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le 04/10/2023
ID : 081-218101442-20230925-DEL_38_2023-DE

Considérant qu'un échange sans soulte est en cours de régularisation par acte notarié entre l'EPF d'Occitanie et les consorts PAPAILHAU, portant sur les parcelles cadastrées BA 580 et 582 (issues des parcelles BA 425 et 426) pour une surface de 706 m² et la cadastrée BA 577 (issue de la parcelle BA 329) pour une surface de 582 m², portant ainsi l'emprise portée par l'EPF d'Occitanie à une surface totale de 35 538 m² ;

Considérant que la convention opérationnelle sur laquelle les biens ont été acquis indique que lesdits biens ont vocation à être cédés à l'opérateur désigné par la collectivité au prix de revient prévisionnel de l'EPF d'Occitanie et sur la base d'un cahier des charges approuvé par la commune précisant les droits et obligations du preneur et d'un bilan financier de l'opération approuvé dans les mêmes conditions ;

Considérant que, Tarn Habitat a manifesté son intérêt pour la réalisation d'une opération d'aménagement comportant 100 logements, répartis entre 50 logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI dont 25 sous forme collective, 20 sous forme intermédiaire et 5 sous forme de maison individuelle et 50 terrains à bâtir, que le bilan de cette opération a été présenté à la commune ;

Considérant que le bilan financier de l'opération fait état d'un coût global de réalisation de 2 760 167,60 € toutes tranches confondues, dont 1 916 214,22 € pour la première tranche devant en recette être équilibrées par la somme de la vente des lots à bâtir réalisés, par la valorisation du macro-lot destiné à la réalisation du logement locatif social et des subventions accordées pour l'opération ;

Considérant que cette opération serait menée en trois phases successives, la première sur une emprise d'environ 23 300 m² (identique à l'emprise du permis d'aménager tel qu'obtenu le 11 juillet 2023 éventuellement majorée d'une aire de retournement à intégrer dans le cadre d'un permis d'aménager modificatif) permettrait la réalisation de 78 logements dont 50 logements sociaux et 28 terrains à bâtir serait menée à compter de la fin d'année 2023, les deux autres tranches de l'opération, respectivement de 9 et 13 lots à bâtir sur respectivement environ 5 363 m² et 6 806 m² seraient opérés à compter du début de l'année 2025 ;

Considérant que le prix de revient de l'EPF Occitanie se compose du prix d'achat des terrains, des dépenses liées aux acquisitions (frais de notaire, de géomètre, d'avocat, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions…), les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement ; les frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ; les frais d'études engagés par l'EPF, hors cofinancement ; les frais accessoires engagés par l'EPF, suite à un recours contentieux, même en cas d'échec de la procédure d'acquisition ; impôts fonciers, assurances… ; les dépenses de gestion (frais de sécurisation, de conservation,…) réalisées à l'initiative de l'EPF ou sur demande de la collectivité ; les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de la collectivité cocontractante, comprenant les travaux préalables à l'aménagement (démolition, désamiantage, curage, pré-verdissement, renaturation, remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur en lien avec le projet futur, etc.), de clos et couvert pour les bâtiments conservés, ainsi que l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant ; les éventuelles annuités d'actualisation en fonction de la durée de portage ;

Considérant que la même convention indique que *« Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession » ;*

Considérant que le prix de revient prévisionnel sur l'ensemble de l'opération qui sera actualisé au jour de la cession s'établit à la somme de 788 016 euros HT, réparti entre 516 208 euros HT pour la première tranche

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le 04/10/2023
ID : 081-218101442-20230925-DEL_38_2023-DE

de l'opération, 120 249 euros HT pour la deuxième tranche de l'opération et enfin 151 550 euros HT pour la dernière tranche de l'opération ;

Considérant en outre et conformément aux dispositions de la convention opérationnelle précitée que, en complément du prix de revient, et afin d'apurer les comptes de ladite convention relative au portage foncier opéré par l'EPF d'Occitanie, Tarn Habitat acquittera à l'EPF le solde des dépenses réelles imputables à l'opération de portage du bien, qui s'avèreraient être dues après la signature de l'acte de vente et dans la limite des 12 mois ;

Considérant que la première tranche de l'opération projetée nécessite la réalisation par l'aménageur d'une desserte en réseaux depuis le chemin des Grèzes vers la rue Cami Viel, et que cette desserte nécessite la création d'une servitude de passage de réseau sur l'emprise des parcelles de la deuxième tranche de l'opération, et notamment les parcelles BA579 et BA 581 au bénéfice des parcelles objet de la première tranche de l'opération ;

Considérant à toutes fins utiles qu'il est rappelé l'existence des servitudes et obligations suivantes sur l'emprise des 3 tranches de l'opération :
- Servitude de passage réciproque entre les propriétaires des parcelles BA 415 et 416 d'une part et BA 260, 413 et 414 d'autre part ;
- Conservation du bâtiment à usage de séchoir/pigeonnier existant sur l'emprise des parcelles BA 417 et 418 ;
- Servitude non altius tollendi de 7 mètres sur une profondeur de 25 mètres sur les parcelles BA 337, 425 et 426 au profit des parcelles BA 404 ;
- Pompe sur la parcelle BA 468 impactant la parcelle BA 469 ;

Considérant qu'au regard des caractéristiques de l'opération projetée par Tarn habitat, le prix de cession est éligible au dispositif de minoration foncière, aussi le prix de revient susvisé pourra faire l'objet d'une minoration foncière en lien avec la production de logements locatifs sociaux sur cette opération, à l'appréciation du bureau de l'EPF Occitanie.
Cette minoration est en cours de détermination et sera appliqué au prix de vente.

IL EST DONC DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL,

- De désigner Tarn Habitat comme tiers acquéreur des parcelles cadastrées BA 415, 416, 337, 425, 426, 579,581, 577, 327, 328, 417, 418, 330, 335, 391, 469 d'une surface totale de 35 538 m² environ en vue de la réalisation de l'opération précitée ;

- De solliciter auprès de l'EPF Occitanie la cession anticipée des biens précités à Tarn Habitat, conformément aux dispositions des conventions opérationnelles susvisées, à un prix qui sera calculé sur la base du prix de revient actualisé ainsi déterminé au point X de la convention opérationnelle. Ce prix de vente sera éventuellement diminué d'une minoration foncière en lien avec la production de logements locatifs sociaux

- D'autoriser l'EPF d'Occitanie lors de la cession des parcelles nécessaires à la réalisation de la tranche 1 à conclure un pacte de préférence au profit de Tarn Habitat dont la durée de validité

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le 04/10/2023
ID : 081-218101442-20230925-DEL_38_2023-DE

ne pourra excéder le 31/12/2025 pour ce qui concerne les parcelles nécessaires aux tranches 2 et 3, tout en reconnaissant que l'EPF d'Occitanie ne se comportera pas comme aménageur de sorte que tant le terrain objet de la cession à intervenir en suite des présentes que celle(s) éventuelle(s) à intervenir en exécution du pacte de préférence seront cédés en l'état à Tarn Habitat, sans travaux (notamment de viabilisation, réseaux, etc.) à la charge de l'EPF d'Occitanie;

- D'autoriser l'EPF à créer sur les parcelles une servitude de passage de réseau pour les besoins de la réalisation de la première tranche de l'opération ;

- D'autoriser Madame la Maire ou, en cas d'empêchement de celle-ci, son représentant, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

- De dire que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département ainsi qu'au Trésorier ;

- De dire que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL

- **DECIDE**

- De désigner Tarn Habitat comme tiers acquéreur des parcelles cadastrées BA 415, 416, 337, 425, 426, 579,581, 577, 327, 328, 417, 418, 330, 335, 391, 469 d'une surface totale de 35 538 m² environ en vue de la réalisation de l'opération précitée ;

- De solliciter auprès de l'EPF Occitanie la cession anticipée des biens précités à Tarn Habitat, conformément aux dispositions des conventions opérationnelles susvisées, à un prix qui sera calculé sur la base du prix de revient actualisé ainsi déterminé au point X de la convention opérationnelle. Ce prix de vente sera éventuellement diminué d'une minoration foncière en lien avec la production de logements locatifs sociaux

- D'autoriser l'EPF d'Occitanie lors de la cession des parcelles nécessaires à la réalisation de la tranche 1 à conclure un pacte de préférence au profit de Tarn Habitat dont la durée de validité ne pourra excéder le 31/12/2025 pour ce qui concerne les parcelles nécessaires aux tranches 2 et 3, tout en reconnaissant que l'EPF d'Occitanie ne se comportera pas comme aménageur de sorte que tant le terrain objet de la cession à intervenir en suite des présentes que celle(s) éventuelle(s) à intervenir en exécution du pacte de préférence seront cédés en l'état à Tarn Habitat, sans travaux (notamment de viabilisation, réseaux, etc.) à la charge de l'EPF d'Occitanie;

- D'autoriser l'EPF à créer sur les parcelles une servitude de passage de réseau pour les besoins de la réalisation de la première tranche de l'opération ;

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le 04/10/2023
ID : 081-218101442-20230925-DEL_38_2023-DE

- D'autoriser Madame la Maire ou, en cas d'empêchement de celle-ci, son représentant, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

- De dire que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département ainsi qu'au Trésorier ;

- De dire que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

DÉLIBÉRATION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits
Pour copie certifiée conforme au registre.
Le Maire,
Élisabeth CLAVERIE

MAIRIE de LESCURE D'ALBIGEOIS (81380)

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État. Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : http://www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le 04/10/2023
ID : 081-218101442-20230925-DEL_38_2023-DE