

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

GRAND MONTAUBAN – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

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

SESSION ORDINAIRE
Séance du 26 juillet 2018

DELIBERATION N° 145/07/2018 : CESSIION PAR LE GMCA DU MACRO-LOT V9D SITUÉ SUR LA ZAC DE BAS PAYS - CHEMIN DE SAINT PIERRE

L'an deux mille dix-huit, le jeudi 26 juillet 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 20 juillet 2018.

Présents Titulaires : 29

Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES, Alain ABADIE, Mathieu ALBERT, Danielle BEDOS, Marie-Claude BERLY, Pierre BONNEFOUS, Nadia CHEKLIT, Didier CLAMENS, Jean-Martial DEJEAN, Daniel DONADIO, Jean-François GARRIGUES, Bernard GISQUET, Clarisse HEULLAND, Benoit IBRES, Jean-Louis IBRES, Aurore KOTHE, Pierre-Antoine LEVI, Christine MOLLIN, Christian MOULIS, Pauline MUGNIER, Paulette MULLER-DUPONT, Laurence PAGES, Bernard PAILLARES, Christian PEREZ, Françoise PIZZINI, Rodolphe PORTOLES, Bernadette SERIEYS, Thierry VIALLO, Claude VIGOUROUX.

Absents ayant donné pouvoir : 17

Mesdames, Messieurs, Danielle AMOUROUX à Aurore KOTHE, Maxime BERAUDO à Marie-Claude BERLY, Nadine BOUVET à Paulette MULLER-DUPONT, Jean-Luc BUDOIA à Jean-François GARRIGUES, Alain CRIVELLA à Jean-Martial DEJEAN, Thierry DEVILLE à Laurence PAGES, Philippe FRANCOIS à Françoise PIZZINI, Alain GABACH à Bernard PAILLARES, Jacques GAYRAL à Pierre BONNEFOUS, Paul GRAND à Christian MOULIS, Annie GUILLOT à Clarisse HEULLAND, Francis LABRUYERE à Claude VIGOUROUX, Sophie LARAN à Pierre-Antoine LEVI, Valérie RABAULT à Rodolphe PORTOLES, Gaël TABARLY à Daniel DONADIO, Monique VALAT à Christian PEREZ, Michel WEILL à Danielle BEDOS.

Absents Excusés : 2

Messieurs, Marc BOURDONCLE, José GONZALEZ.

Secrétaire de Séance : Monsieur Claude VIGOUROUX

Monsieur Bernard PAILLARES 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, à l'arrière de l'école verte, d'un tènement immobilier formant le macro-lot V9d, constitué par les parcelles cadastrées section CK 750, 757, 758, 759 pour une superficie totale d'environ 4 161 m².

Dans le cadre du dispositif de défiscalisation PINEL, il avait été validé une cession de ces terrains par délibération en date du 22 mars 2018 au groupe HORIZON CONSEIL IMMOBILIER, promoteur immobilier intervenant sur la région Occitanie. Mais les délais de commercialisation se sont révélés trop courts pour permettre à l'opération de se réaliser.

Il a donc été souhaité trouver une alternative avec le promoteur sur un projet de même nature mais compatible avec des délais de commercialisation plus importants mais ne nécessitant pas ce dispositif fiscal.

Par suite, le groupe « Carré de l'habitat », propose un concept innovant de maisons individuelles groupées de type « Duplex jardin » dans de petites copropriétés ressemblant à une grande maison et associant 4 logements ayant chacun un jardin privatif, son propre garage fermé, sa place de parking, comme dans une maison individuelle. Il a ainsi été proposé à la collectivité un projet de 17 logements représentant une superficie de plancher de 1 347 m².

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 se répartira sur une totalité de 17 logements, constitué de deux T2, cinq T3 et dix T4 permettant une pluralité d'offre sur le secteur.

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

La présente cession concernera ainsi les parcelles suivantes :

Références cadastrales	Superficie en zone AU2 en m ²
CK 750	3 362
CK 757	248
CK 758	366
CK 759	185
TOTAL	4 161

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 250 995 euros hors taxes environ.

Cette charge foncière est ainsi décomposée :

- Valeur vénale : Un montant de 15 € 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 62 415 € 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 : 188 580 € HT correspondant à un programme visant à la réalisation d'un projet de 17 logements (type maisons de ville et maisons individuelles groupées) et la création de 1 347 m² de surface de plancher (SP). 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 1 347 m² de SP, 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 du 19 juillet 2018, il est proposé au conseil communautaire de valider la cession des parcelles formant le macro-lot V9d sur la ZAC de Bas-Pays au groupe Carré de l'habitat ou à toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, dans les conditions définies ci-avant, et d'autoriser Madame 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 V9d sur la ZAC de Bas-Pays au groupe Carré de l'habitat ou à toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, dans les conditions définies ci-avant, et d'autoriser Madame 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 :

01 AOUT 2018

De sa publication le :

01 AOUT 2018

et/ou notification le :

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 27 juillet 2018

La Présidente,
Brigitte BAREGES

