



Parc Georges Spénale
81 370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE
Tél : 05.63.40.22.00
Email : mairie@ville-saint-sulpice-81.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12 décembre 2024

Délibération n° DL-241212-137

Objet :

Projet de requalification de la friche de l'ancien site industriel de l'Arçonnerie française : désignation des tiers acquéreurs et autorisation à donner à l'EPF Occitanie de céder les parcelles cadastrées section B n° 638 (pour partie), 643, 644 et 645

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le 24/12/2024

ID : 081-218102713-20241212-241212137-AR

Date de la convocation :
6 décembre 2024

Conseillers en exercice : 29
Présents : 21
Procurations : 7

Votants : 28
Pour : 28
Vote à l'unanimité

L'an deux mille vingt-quatre, le douze décembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de Saint-Sulpice-la-Pointe, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Raphaël BERNARDIN, Maire.

Présents : M. Raphaël BERNARDIN, Maire – Mme Hanane MAALLEM, M. Laurent SAADI, Mmes Nathalie MARCHAND et Laurence BLANC, MM. Stéphane BERGONNIER et Bernard CAPUS, Adjoint – Mmes Bernadette MARC et Andrée GINOUX, M. Alain OURLIAC, Mme Marie-Claude DRABEK, MM. Jean-Philippe FÉLIGETTI et Jean-Pierre CABARET, Mme Laurence SÉNÉGAS, M. Benoît ALBAGNAC, Mmes Emmanuelle CARBONNE, Muriel PHILIPPE et Nadia OULD AMER, Mme Isabelle MANTEAU, MM. Julien LASSALLE et Stéphane FILLION

Excusés : M. Maxime COUPEY (procuration à Mme Muriel PHILIPPE), M. Christian JOUVE (procuration à Mme Emmanuelle CARBONNE), M. Nicolas BÉLY (procuration à Mme Bernadette MARC), M. Cédric PALLUEL (procuration à Mme Hanane MAALLEM), Mme Bekhta BOUZID ELABBAS (procuration à Mme Marie-Claude DRABEK), M. Maxime LACOSTE (procuration à M. Julien LASSALLE), Mme Valérie BEAUD (procuration à Mme Nathalie MARCHAND).

Absents : M. Sébastien BROS.

Secrétaire de séance : M. Stéphane FILLION

M. le Maire indique à l'assemblée que la convention opérationnelle n° 0448TA2019 a été signée entre la Commune, la Communauté de communes Tarn-Agout et l'Etablissement public foncier d'Occitanie (EPFO), après approbation du Conseil municipal, par délibération n° DL-181016-0124 du 16 octobre 2018 et modifiée par avenant, approuvé par délibération n° DL-22116-0119 du 16 novembre 2022.

Dans le cadre de la convention susvisée, l'EPF d'Occitanie a procédé à l'acquisition des parcelles cadastrées :

- Section B. n° 643, 644, 645 en date du 17 novembre 2022 ;
- Section B. n° 638 et 2 596 en date du 28 septembre 2023 ;

Une procédure de consultation a été organisée dans le cadre d'un appel à projet relatif à la cession du foncier destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation mixte, sur le terrain de l'Arçonnerie. A l'issue, la délibération n° DL-240711-086 du 11 juillet 2024 a approuvé la désignation du groupement composé de DEMATHIEU BARD IMMOBILIER, TARN HABITAT et LE COL comme lauréat de l'appel à projet.

Ce groupement a été désigné lauréat sur la base du projet suivant :

- Une halle commerciale de 220 m² ;
- 117 logements et 111 stationnements privatifs décomposés comme suit :
 - 35 logements libres pour 2 161 m² de surface de plancher (SP) sous la forme de deux bâtiments de 15 et 20 logements ;
 - Une résidence sénior inclusive de 24 logements pour 1 184 m² de SP ;
 - Une salle commune au RDC de la résidence sénior pouvant être mise à disposition des acteurs locaux (riverains, écoles, associations...) ;
 - 30 logements commercialisés en accession sociale via un Bail Réel Solidaire pour une surface de 2 055 m² de SP ;
 - 21 logements collectifs locatifs sociaux (financement PLUS – PLAI) pour une surface de 1 461 m² de SP ;
 - 7 villas T4 « en bande » avec garage en logements locatifs sociaux (financement PLS) pour une surface de 560 m² de SP.

Ce projet se développe sur une assiette foncière composée des parcelles cadastrées section B n° 643, 644, 645 et 638 (pour partie) et 650 (cette dernière n'appartenant pas à l'EPFO) pour une emprise totale de 11.927 m² environ.

DEMATHIEU BARD IMMOBILIER réalisera les aménagements ainsi que la construction de l'ensemble du programme immobilier à l'exception des 30 logements commercialisés en accession sociale via un Bail Réel Solidaire qui seront réalisés par Le COL.

Pour permettre le montage évoqué ci-avant, une division foncière va être réalisée afin que DEMATHIEU BARD IMMOBILIER et Le COL puissent acquérir les emprises nécessaires à la réalisation des travaux qui leur incombent et qu'un projet de ce découpage est joint en annexe de cette délibération.

Le projet présenté ci-avant est une opération d'ensemble et DEMATHIEU BARD IMMOBILIER et LE COL déposeront conjointement un permis de construire valant division unique.

Le calendrier prévisionnel proposé par le groupement lauréat au sein de l'appel à projets porte l'ambition d'une inauguration du nouveau quartier de l'Arçonnerie en mai 2027.

Le bilan d'aménagement de cette opération a été présenté à la commune au sein de l'appel à projets et fait état d'un coût global d'aménagement de 2 701 800 €.

L'EPFO procédera à la cession de ces parcelles pour un coût qui sera déterminé conformément à l'article 6.5 de la convention opérationnelle précitée, à savoir :

« Dans le cas de cession à la Commune ou l'opérateur qu'elle aura désigné à cet effet, le prix de cession des biens correspond à un prix de revient prévisionnel comprenant :

- *le prix d'achat des terrains ;*
- *les dépenses liées aux acquisitions :*
 - *les frais accessoires : 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 ;*
- *les frais de portage : 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 ;*
- *les frais financiers liés au remboursement éventuel de l'emprunt adossé à l'opération.*

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.

Lorsqu'il y a actualisation, le prix de revient est actualisé en tenant compte de l'érosion monétaire, c'est-à-dire au taux des moyennes annuelles des variations des indices des prix à la consommation publié par l'INSEE (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

La première actualisation est appliquée le 1^{er} janvier de la quatrième année qui suit la date du paiement des dépenses par l'EPF. Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération faisant l'objet d'une minoration foncière.

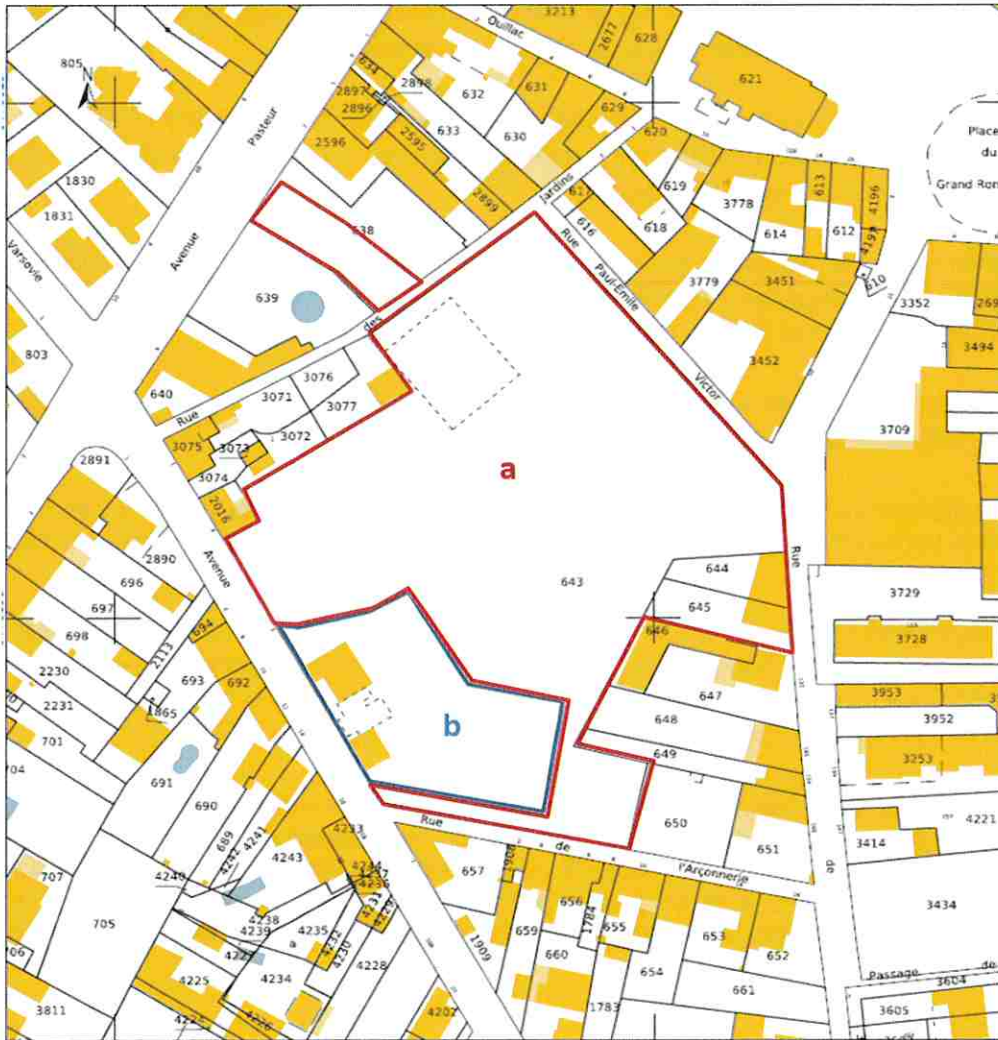
Le prix de revient sera éventuellement diminué des recettes de gestion, dans le cas où l'EPF assure en direct la gestion des biens acquis, et des minorations appliquées selon des dispositifs en vigueur. »

Le prix de revient prévisionnel sur l'ensemble de l'opération qui sera actualisé au jour de la cession est estimé à la somme de 1.4M €, hors déduction de la subvention fonds friche qui s'élèvera au maximum à 500 000 € et hors minoration foncière.

Au regard des caractéristiques de l'opération projetée, 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.

Conformément au cahier des charges de l'appel à projet et à la convention opérationnelle signée avec l'EPF d'Occitanie, l'acte de cession et ses avants contrats intégreront des dispositions spécifiques (pénalités, conditions suspensives, garanties d'exécutions) dans l'objectif de garantir que l'acquéreur réalisera effectivement, dans le calendrier de réalisation proposé, le projet pour lequel il a été désigné lauréat de l'appel à projet, selon les exigences qualitatives décrites dans sa proposition et notamment le respect de la démarche « Quartier Durable Occitanie ».



Le Conseil Municipal ainsi informé et après en avoir délibéré,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Urbanisme ;
- Vu la délibération n° DL-181016-0124 du 16 octobre 2018 portant convention opérationnelle Etablissement Public Foncier (EPF) région d'Occitanie – secteur de Cœur de Ville – modificatif ;
- Vu la délibération n° DL-22116-0119 du 16 novembre 2022 portant Convention opérationnelle pour le « Secteur de l'Ancienne Arçonnerie » avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie et la Communauté de Communes Tarn-Agout – Avenant 1 ;
- Vu la Convention n° 0448TA2019 signée le 08 Avril 2019 entre l'Etablissement Public Foncier et la Commune, approuvée par délibération DL-181016-124 et son projet d'avenant n°1 approuvé par délibération n° DL-22116-0119 du 16 novembre 2022 ;
- Vu l'avis de la commission municipale « Urbanisme / Cadre de vie / Transition énergétique / Commerces / Artisanat » du jeudi 28 novembre 2024 et ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;
- Considérant la volonté de la Commune de soutenir le projet de renouvellement urbain de cette friche industrielle ;
- Considérant qu'il convient à présent de désigner des tiers acquéreurs et autoriser l'EPF Occitanie de céder les parcelles concernées ;

DÉCIDE

- De désigner DEMATHIEU BARD IMMOBILIER comme tiers acquéreur des parcelles cadastrées B n° 643 (pour partie), 644, 645 et 638 (pour partie) d'une surface totale de 10.047 m² environ et correspondant à l'emprise désignée « emprise a » détournée en rouge sur le plan annexé en vue de la réalisation de l'opération précitée à l'exception des 30 logements commercialisés en BRS ;

- De désigner LE COL comme tiers acquéreur de la parcelle cadastrée B n° 643 (pour partie), d'une surface de 1 880 m² environ et correspondant à l'emprise désignée « emprise b » détournée en bleu sur le plan annexé en vue de la réalisation de 30 logements commercialisés en BRS;
- De solliciter auprès de l'EPF Occitanie la cession anticipée des biens précités à DEMATHIEU BARD IMMOBILIER et au COL, conformément aux dispositions des conventions opérationnelles susvisées, à un prix qui sera calculé sur la base du prix de revient actualisé ainsi déterminé selon le mode de calcul précité ; ce prix de vente sera éventuellement diminué d'une minoration foncière en lien avec la production de logements locatifs sociaux ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou, en cas d'empêchement de celui-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 Comptable public ;

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Le Maire,
Raphaël BERNARDIN



Le Secrétaire de séance,
Stéphane FILLION

A handwritten signature in blue ink is written over a blue circular official stamp of the Commune de La Pointe. The stamp contains the text 'COMMUNE DE LA POINTE' and 'SUIVRE LA POINTE'.

