

# COMMUNE DE SAUBENS



Département de la Haute-Garonne

N°2024/33

## Objet

**Opération de construction « 9 et 22 rue Principale » - Désignation de ALTEAL pour tiers acquéreur**

en exercice : 18  
présents : 14  
votants : 18  
exprimés  
pour : 18  
contre : 0  
abstentions : 0

Certifiée exécutoire par le Maire de SAUBENS compte tenu de la transmission à la Sous-préfecture le et de la publication le

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 24/06/2024

Reçu en préfecture le 24/06/2024

Publié le

ID : 031-213105331-20240620-202433-DE



L'an deux mille vingt-quatre, le 20 juin, le Conseil Municipal de la Commune de SAUBENS dûment convoqué, s'est réuni à la salle du conseil municipal, sous la Présidence de Monsieur le Maire, JM BERGIA.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 14/06/2024

**Présents** : MMES CARISTAN Carole, LAHANA Agnès, RENAUD Sandrine, ZIOUANI Mahjouba  
MM BERGIA Jean-Marc, BONNET Benoît, GUILLEMET Olivier, HETREUX Denis, LAMBERT David, MALAVAL Claude, MANGION Denis, MARSAC Alain, MERCI Bernard, PEYRIERES David

### Procurations :

Mme GARY Isabelle à M. MALAVAL Claude  
Mme MASSIA Kristel à M. GUILLEMET Olivier  
Mme NADEAU MASSON Tiphaine à M. BERGIA Jean-Marc  
Mme PENNEROUX Béatrice à M. MANGION Denis

**Secrétaire de séance** : M. MERCI Bernard

**Vu** la délibération de la commune de Saubens en date du 24 mai 2018, approuvant le projet de convention opérationnelle « Mairie » entre l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie la Communauté de d'agglomération du Muretain et la Commune de Saubens, ayant pour objet une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « Centre-ville et abords » en vue de :

- Conforter la mixité sociale en lien avec les exigences du PLH
- Dynamiser l'économie locale en favorisant le commerce de proximité
- Densifier le tissu urbain dans le centre-bourg. Répondre aux besoins de stationnement urbain

**Vu** l'avenant n°1 à la convention opérationnelle en date du 06/07/2023 prolongeant la durée de ladite convention à 6 ans ;

**Vu** la délibération de la commune de Saubens en date du 28/03/2024 approuvant l'avenant n°2 qui prolonge la durée de ladite convention à 8 ans ;

**Considérant** l'étude lancée par ALTEAL visant à étudier la faisabilité d'une opération de construction sur le secteur des 9 et 22 rue Principale en cours de finalisation et prévoyant la réalisation d'une opération de construction comprenant environ 25 logements dont environ 50 % de logements sociaux.

**Considérant** que dans le cadre de la convention susvisée, l'EPF d'Occitanie a procédé à l'achat des parcelles suivantes :

- Un terrain à bâtir sis sur la parcelle cadastrée AP n°152, par acte du 21/04/2023, d'une contenance totale de 245 m<sup>2</sup>, au prix de 31 850 € HT ;
- Un terrain bâti, sis sur la parcelle cadastrée AR n°53, par acte du 04/06/2021, d'une contenance totale de 1181 m<sup>2</sup> au prix de 100 000 € HT ;
- Un terrain bâti sis sur la parcelle cadastrée AP n°29, par acte du 04/06/2021, d'une contenance totale de 3343 m<sup>2</sup> au prix de 300 000 € HT ;

**Considérant** que la convention opérationnelle sur laquelle les biens ont été acquis indique que lesdits les 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** qu'ALTEAL a manifesté son intérêt pour la réalisation d'une opération de construction comportant environ 25 logements, dont la programmation doit encore être finalisée, et que le bilan prévisionnel de cette opération avant finalisation a été présenté à la commune ;

**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'architecte, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions...), les indemnités d'éviction, de transfert et 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 514 880 € HT ;

**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, ALTEAL 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** qu'au regard des caractéristiques de l'opération projetée par ALTEAL, 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 appliquée au prix de vente.

**Après en avoir débattu, à l'unanimité, le conseil municipal décide :**

- **DESIGNE** ALTEAL comme tiers acquéreur des parcelles cadastrées AP n°29, AP n°152 et AR n°53 d'une surface totale de 4769 m<sup>2</sup> environ en vue de la réalisation de l'opération précitée ;
- **DE SOLLICITER** auprès de l'EPF Occitanie la cession anticipée des biens précités à ALTEAL, 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** M. 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 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.

Les signatures sont au registre.  
Fait à Saubens, le 21 juin 2024

Le Maire,   
 **JM BERGIA**