



COMPTE- RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 5 FEVRIER 2024
--

Le cinq février deux mille vingt-quatre, le Conseil d'administration s'est réuni à 17 heures 15 à la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet, salle des Conseils, sur la convocation de Monsieur Pascal BUGIS, Président du Conseil d'administration de l'EPF du Tarn.

Présents titulaires : (5)

M. Pascal BUGIS, Mme Christel AIZES, M. David CUCULLIERES, M. Bernard ESCUDIER,
M. Michel MARTIN

Présents suppléants : (0)

Absents excusés : (2)

M. Alain VAUTE, M. Yohan ZIEGLER

Pouvoir : (0)

Après avoir déclaré la séance ouverte et procédé à l'appel, le Président a abordé les questions inscrites à l'ordre du jour.

Délibération 01/24 - Finances - Détermination du taux de portage 2024

Vu l'article 3.4 « taux de portage » du règlement d'intervention dans sa version en date du 27 juin 2022, il est indiqué que le taux de portage sera voté annuellement par le Conseil d'administration.

Compte tenu des taux de financement proposés par les établissements bancaires et afin de contribuer à minorer le coût du foncier de façon à favoriser la mise en œuvre d'opérations sur le territoire de l'EPF du Tarn, il est proposé :

- de fixer, pour tous les dossiers dont l'acte authentique sera signé dans le courant de l'année 2024, le taux de portage à 0 (zéro) %.
- d'autoriser le Directeur à mener toutes les procédures et à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette délibération.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°02/24 - Finances – Détermination du montant alloué pour l'année 2024 au fonds d'appui aux opérations visant à développer de l'habitat social

Vu les articles L.324-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu les délibérations 05/19 et 06/19 du 24 avril 2019 relatives à la mise œuvre en d'un fonds d'appui aux opérations visant à développer de l'habitat social et détermination du montant alloué pour l'année 2019 pour ce fonds spécifique

Vu l'article 4.4 en particulier le paragraphe « *Appui aux opérations visant à développer de l'habitat social* » du règlement d'intervention dans sa version en date du 27 juin 2022

Considérant que la délibération n°06/19 du 24 avril 2019 précise que chaque année, le conseil d'administration délibère sur le montant total prévisionnel du fonds spécifique d'appui aux opérations visant à développer de l'habitat social.

En conséquence, il est proposé au Conseil d'administration :

- d'allouer, pour l'année 2024, un montant de 200 000 euros à ce fonds spécifique d'appui aux opérations visant à développer de l'habitat social,
- d'autoriser le Directeur à mener toutes les procédures et signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette délibération.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n° 03/24 - Finances - Détermination du montant alloué pour l'année 2024 au fonds d'intervention spécifique dédié aux coûts de proto-aménagement

Vu les articles L.324-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°07/18 du 29 mai 2018 par laquelle le Conseil d'administration a approuvé la création d'un fonds d'intervention spécifique à la prise en charge des coûts de proto-aménagement,

Vu l'article 4.4 en particulier le paragraphe « *Prise en charge des coûts de proto-aménagement* » du règlement d'intervention dans sa version en date du 27 juin 2022

Considérant que la délibération 07/18 du 29 mai 2018 précise que chaque année, le conseil d'administration délibère sur le montant total prévisionnel du fonds d'intervention spécifique à la prise en charge des coûts de proto-aménagement.

En conséquence il est proposé au Conseil d'administration :

- d'allouer pour l'année 2024, 400 000 euros à ce fonds spécifique à la prise en charge des coûts de proto-aménagement,

- d'autoriser le Directeur à mener toutes les procédures et signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette délibération.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°04/24 - Finances - Vote du Budget primitif 2024

Vu le débat sur les orientations budgétaires générales du budget primitif 2024 de l'Établissement Public Foncier du Tarn en date du 11 décembre 2023,

Compte tenu des priorités dégagées lors de ce débat, et en application des principes de la comptabilité publique, le projet du budget primitif 2024 de l'EPF du Tarn présente les masses suivantes :

- 17 578 144,53 € en fonctionnement
- 19 275 472,81 € en investissement

(voir document joint en annexe)

Au vu de ces éléments, il est proposé au Conseil d'administration :

d'adopter le Budget Primitif 2024 de l'EPF du Tarn

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°05/24 - Acquisition foncière – Castres – Portage 168 – Demande d'intervention pour l'acquisition et le portage de la parcelle cadastrée section AB numéro 82 sise 14 rue Borel

La Ville de Castres a sollicité l'intervention de l'EPF du Tarn pour procéder à l'acquisition et au portage de la parcelle cadastrée section AB numéro 82 sise 14 rue Borel.

A l'issue des tractations, le dossier sera de nouveau présenté en Conseil d'Administration pour décider de l'acquisition et de ses modalités (superficie, prix, nouvelles références cadastrales...)

Il est proposé au Conseil d'Administration

- de valider la demande d'intervention telle que présentée par la Ville de Castres,
- d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires à aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,
- de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition et de portage lui soit présenté à nouveau.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°06/24 - Acquisition foncière - Castres – Portage 166 – Avenant n°1 convention et modification du prix d'acquisition des parcelles cadastrées section BS numéros 167 et 327, situées 25 chemin de Fitelle à Castres.

La Ville de Castres a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie le 29 juin 2023 concernant les parcelles bâties cadastrées section BS numéros 167 et 327 situées 25 chemin de Fitelle. Le prix figurant dans ce document s'élève à 85 000.00 € (quatre-vingt-cinq mille euros).

Par décision en date du 22 août 2023, le Maire de la Ville de Castres a donné son accord à la présente acquisition par l'Etablissement Public Foncier du Tarn (EPF du Tarn) pour le compte de la Ville de Castres au prix de 50 000.00 € (cinquante mille euros). et a délégué le Droit de Prémption Urbain à l'EPF du Tarn.

Considérant que l'EPF du Tarn est propriétaire pour le compte de la Ville de Castres des parcelles cadastrées section BS numéros 140, 326 et 328, situées 23 chemin de Fitelle,

Considérant que l'emplacement et la configuration de cet immeuble permettent l'aménagement d'un espace public dans ce secteur et facilitent l'accès aux abords du pont de Lameilhé et de la rivière Agout, Considérant l'état de cet immeuble et les prescriptions du plan de prévention des risques inondations,

Par arrêté numéro 2023-27 en date du 23 août 2023, le Directeur de l'EPF du Tarn a décidé d'exercer le droit de préemption pour procéder à l'acquisition et au portage du bien pour le compte de la Ville de Castres, au prix de 50 000.00 € (cinquante mille euros).

Par arrêté numéro 2023-31 en date du 25 septembre 2023 du Directeur de l'EPF du Tarn, et après négociation et accord du propriétaire Monsieur Matthieu TROUILLOT, cette acquisition devait se faire au prix de 60 000 € (soixante-mille euros).

Par délibération de l'EPF du Tarn n°33/2023 du 25 septembre 2023 le conseil d'administration a validée l'acquisitions du bien cité en objet pour la somme de 60 000.00 € (soixante-mille euros),

Considérant que L'EPF du Tarn a eu connaissance de la perception, par le Vendeur, d'une indemnisation d'un montant de 19 734, 64 € (dix-neuf-mille-sept-cent trente-quatre euros et soixante-quatre centimes), concomitante au sinistre incendie ayant eu lieu en 2022, il a été convenu entre les parties que l'acquisition se ferait au prix de 50 000 € (cinquante mille euros) avec transfert à l'EPF du Tarn du restant de l'indemnité d'assurance, à percevoir sous factures justificatives, d'un montant de 15 655,52 € (quinze-mille six-cent-cinquante-cinq euros et cinquante-deux centimes).

Il est proposé au Conseil d'Administration

- de valider l'acquisition au prix de 50 000 € (cinquante mille euros) avec transfert à l'EPF du Tarn du restant de l'indemnisation assurance, à percevoir sous factures justificatives,
- d'approuver l'avenant n°1 à la convention de portage 166 relatif à la modification du prix d'acquisition.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°07/24 – Administration- Modification du règlement d'intervention

Lors de sa réunion en date du 22 novembre 2010, le Conseil d'administration de l'EPF de Castres-Mazamet avait approuvé son règlement d'intervention (délibération n°01/10).

Par délibération n° 27/15 du 9 novembre 2015 le Conseil d'administration de l'EPF du Tarn a validé la modification de l'article 3.4 « taux de portage » du règlement intérieur afin que le taux soit voté annuellement par le Conseil d'administration.

Par délibération n°06/18 en date du 29 mai 2018 le Conseil d'administration a validé la modification de l'article 4.4 permettant de prendre en charge, sous certaines conditions, les coûts de proto-aménagement.

Par délibération n°05/19 en date du 24 avril 2019, le Conseil d'administration a validé la modification de l'article 4.4 permettant d'apporter un appui financier, sous certaines conditions, aux projets visant à développer du logement social,

Par délibération n°06/21 en date du 23 mars 2021, le Conseil d'administration a validé la modification de l'article 3.3 en insérant au troisième paragraphe concernant la thématique d'action « Réserves foncières d'opportunité », la possibilité d'un paiement en quatre ans à terme (4T) renouvelable 1 fois.

Par délibération n°16/22 du 11 avril 2022, le Conseil d'administration a validé la modification de l'article 5,

Par délibération n°28/22 du 27 juin 2022, le Conseil d'administration a validé la modification des articles

- 1.1 pour permettre la possibilité de portage par des EPL (Entreprise Publique Locale),
- 3.2 & 3.3 pour permettre une durée de portage à 20 ans avec remboursement par annuités constantes,
- 4.1 pour clarifier la cession du ou des biens objets du portage à un tiers,
- 5 pour préciser les conditions, seuils, modalités, d'intervention entre le demandeur et l'EPF du Tarn dans le cadre des travaux à envisager durant un portage.

Aujourd'hui il convient de modifier le règlement d'intervention pour permettre entre autres choses :

- Préciser les conditions d'intervention de l'EPF du Tarn dans le cadre des travaux d'entretien et de mises aux normes dépassant 500 euros, emportant la modification de l'article 5 paragraphe 7
- Modifier l'article 5 paragraphe 7 comme suit :

« Les travaux et interventions d'experts, de services et d'études :

- d'entretien,
- d'études préalables
- de mises aux normes,
- de mise en sécurité d'urgence,

dépassant 500 euros feront l'objet d'un accord du demandeur. Ces travaux feront l'objet d'une convention de travaux dans l'année qui suivra cet accord. »

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

