



Établissement Public Foncier  
du Tarn

<p style="text-align: center;"><b>COMPTE- RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2023</b></p>
---

*Le onze décembre deux mille vingt-trois, 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 : (6)**

M. Pascal BUGIS, Mme Christel AIZES, M. David CUCULLIERES, M. Alain VAUTE, M. Bernard ESCUDIER, M. Yohan ZIEGLER.

**Présents suppléants : (0)**

**Absents excusés : (0)**

**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 n°47/23 - Approbation de la décision modificative n°2**

Vu la délibération n°09/23 en date du 3 avril 2023 adoptant le budget primitif 2023,

Vu les délibérations n°10/23 en date du 3 avril 2023 et 29/23 en date du 25 septembre 2023 approuvant l'ensemble des opérations du compte administratif 2022 et autorisant l'inscription au budget supplémentaire des résultats du compte administratif 2022,

Considérant que des ajustements de crédits sur le budget sont nécessaires à la gestion budgétaire de l'exercice 2023,

Il est proposé au Conseil d'administration d'approuver la décision modificative n°2 qui prend en compte:

- l'inscription de crédits supplémentaires en dépenses et en recettes, ainsi que les virements et régularisations de crédits conformément aux tableaux figurant en annexe.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

### **Délibération n°48/23 – Finances - Débat d'orientation Budgétaire 2024**

L'Etablissement Public Foncier du Tarn est un Etablissement Public Industriel et Commercial (EPIC). Les modalités d'élaboration, de vote et de contrôle du budget sont identiques à celles définies pour les communes dans le Code général des collectivités territoriales (CGCT).

A ce titre, et en application de l'article L.2312-1 du CGCT, il convient d'organiser un débat sur les orientations générales du budget. Ce débat se situe dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget.

La note d'orientation budgétaire, jointe à la présente délibération, a pour objet de présenter la situation de l'Etablissement Public Foncier du Tarn ainsi que les grandes orientations politiques et financières pour l'année 2024.

En conséquence, il est proposé au Conseil d'administration de procéder au débat d'orientation budgétaire.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

### **Délibération n°49/23 - Finances - Taxe Spéciale d'Équipement - Vote du produit attendu pour 2024**

Afin de financer les acquisitions foncières et immobilières des établissements publics fonciers, l'article 1607 bis du Code général des impôts institue au profit de ces établissements publics fonciers une taxe spéciale d'équipement (TSE).

La Loi dispose que la somme du produit de la taxe, du montant mentionné au H du V de l'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et du montant mentionné au 1 du B du III de l'article 29 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, ne peut dépasser un plafond fixé à 20 € (vingt euros) par habitant situé dans son périmètre.

Le produit de la taxe spéciale d'équipement mentionné au deuxième alinéa est réparti, dans les conditions définies au I de l'article 1636 B octies, entre toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale et à la cotisation foncière des entreprises dans les communes comprises dans la zone de compétence de l'Etablissement Public Foncier du Tarn, à savoir le périmètre de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet.

En conséquence, il est proposé au Conseil :

- De fixer le produit attendu au titre de la TSE pour l'année 2024 à 800 000 € avec la dotation de l'Etat sur le périmètre de l'EPF du Tarn

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

**Délibération n°50/23 - Acquisition foncière – Mazamet – Portage 167 - Modalités d'acquisition et signature des conventions de portage et de mise à disposition des parcelles cadastrées section AB numéros 219 et 220 situées 1-5 rue Paul Brenac à Mazamet.**

La Ville de Mazamet a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie le 7 août 2023 concernant les parcelles bâties cadastrées section AB numéros 219 et 220 situées 1-5 rue Paul Brenac. Le prix figurant dans ce document s'élève à 34 000 € (trente-quatre mille euros), dont inclus 3 000 € (trois mille euros) de meubles, majorés de 3 000€ (trois mille euros) de commission.

Par décision en date du 22 septembre 2023, le Maire de la Ville de Mazamet a donné son accord à la présente acquisition par l'EPF du Tarn, au prix figurant dans la DIA soit 34 000.00 € (trente-quatre mille euros) et a délégué le Droit de Prémption Urbain à l'EPF du Tarn.

La Ville de Mazamet a indiqué vouloir un portage sur une durée de 20 ans au titre de la thématique « Réserves foncières ciblées ou d'opportunité ».

Par arrêté numéro 2023-33 en date du 4 octobre 2023, le Directeur de l'EPF du Tarn a décidé d'exercer le droit de préemption pour procéder à l'acquisition et au portage de ce bien dans les conditions citées plus haut.

En application des statuts et du règlement d'intervention de l'EPF du Tarn et notamment les modalités de portage des biens,

Il est proposé au Conseil d'Administration

- de valider la demande d'intervention telle que présentée par la Ville de Mazamet,
- d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires à cette acquisition,
- de prendre acte de l'exercice par le Directeur de l'EPF du Tarn du droit de préemption délégué par la Ville de Mazamet au prix mentionné dans la DIA, soit 34 000.00 € (trente-quatre mille euros), dont inclus 3 000 € (trois mille euros) de meubles, majorés de 3 000.00 € (trois mille euros) de commission, majorés des frais d'acquisition et de l'autoriser à signer tous les actes subséquents nécessaires à cette opération,
- d'autoriser le Directeur ou son représentant à signer les conventions de portage et de mise à disposition.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

**Délibération n°51/2023 - Acquisition foncière – CACM - Portage 165 - Modalités d'acquisition de la parcelle cadastrée section KC numéro 16, pour une superficie de 7962 m<sup>2</sup>, située 14 rue Henri Regnault à Castres**

Par délibération n°32/2023 du 25 septembre 2023, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier du Tarn décidait :

- de valider la demande d'intervention telle que présentée par la CACM,
- d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires à cette acquisition,
- de prendre acte de l'exercice par le Directeur de l'EPF du Tarn du droit de préemption délégué par la Ville de Castres pour le compte de la CACM à un prix inférieur à celui mentionné dans la DIA, soit 850 000.00 € (huit cent cinquante mille euros), majoré de 40 000 € de frais de commission,

majoré des frais d'acquisition et de l'autoriser à signer tous les actes subséquents nécessaires à cette opération,

- d'autoriser le Directeur à signer les conventions de portage et de mise à disposition.

Conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, « à réception de l'offre d'acquérir [...] le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;
- b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) soit qu'il renonce.

*Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article, équivaut à une renonciation d'aliéner ».*

Par LRAR reçue le 13 octobre 2023, Madame Francine TRIN, PDG de la SAS APRIME GESTION, nous informait de sa décision de renoncer à l'aliénation de son bien comme l'y autorise l'alinéa c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

Par LRAR en date du 19 octobre 2023 adressée à Madame Francine TRIN, PDG de la SAS APRIME GESTION, nous l'informions prendre acte de son souhait de renoncer à la vente de son bien.

Par courrier reçu en date du 14 novembre 2023, la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet, nous demandait de bien vouloir engager des négociations avec la propriétaire en vue d'une acquisition à l'amiable dudit bien au prix de 900 000 € (neuf cent mille euros), augmenté des frais de commission agence et des frais d'actes.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- de prendre acte de cette renonciation de vente ;
- de valider la demande d'intervention de la Communauté d'agglomération Castres Mazamet,
- conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet par courrier reçu en date du 14 novembre 2023, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable en vue d'une acquisition au prix de 900 000 € (neuf cent mille euros) augmenté des frais de commission agence et des frais d'actes ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.
- de valider la demande d'intervention de la Communauté d'agglomération Castres Mazamet,
- d'autoriser le Directeur de l'EPF du Tarn à mener toute procédure, à signer tous les documents nécessaires à l'acquisition de l'emprise foncière ci-dessus pour le prix de 900 000 € (neuf-cent mille euros) majoré des frais de commission agence et des frais d'actes et à signer les conventions de mise à disposition et de portage

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ