



Établissement Public Foncier
du Tarn

COMPTE- RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 3 avril 2023

Le trois avril deux mille vingt-trois, le Conseil d'administration s'est réuni à 17 heures 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. Yohan ZIEGLER, M. David CUCULLIERES, M. Michel MARTIN, M. Alain VAUTE

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°06/23 - Finances - Détermination du taux de portage 2023

En application de l'article 3.4 « taux de portage » du règlement d'intervention dans sa version en date du 23 mars 2021, 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 2023, 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.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Après en avoir délibéré :

- fixe, pour tous les dossiers dont l'acte authentique sera signé dans le courant de l'année 2023, le taux de portage à 0 (zéro) %.
- autorise 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°07/23 - Finances – Détermination du montant alloué pour l'année 2023 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

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 2023, 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.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Après en avoir délibéré :

- alloue, pour l'année 2023, un montant de 200 000 euros à ce fonds spécifique d'appui aux opérations visant à développer de l'habitat social,
- autorise 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° 08/23 - Finances - Détermination du montant alloué pour l'année 2023 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,

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 2023, 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°09/23 - Finances - Vote du Budget primitif 2023

Vu le débat sur les orientations budgétaires générales du budget primitif 2023 de l'Etablissement Public Foncier du Tarn en date du 13 février 2023,

Compte tenu des priorités dégagées lors de ce débat, et en application des principes de la comptabilité publique, le projet du budget primitif 2023 de l'EPF du Tarn présente les masses suivantes :

- 16 899 039,37 € en fonctionnement
- 17 992 899,47 € en investissement

(voir document joint en annexe)

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

- d'adopter le Budget Primitif 2023 de l'EPF du Tarn.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n° 10/23 - Approbation du Compte Administratif 2022 et affectation des résultats

Le compte administratif de l'exercice 2022 fait apparaître les résultats suivants :

SECTION	Résultat 2021	Résultat de l'exercice 2022	Résultat global de clôture 2022
FONCTIONNEMENT	714 931.18 € €	606 216.99€	2 816 664.21€
INVESTISSEMENT	-712 250.37 € €	105 871.55€	-1 582 823.19€

Le Président, après avoir présenté le compte administratif de l'exercice 2022, et hors la présence du directeur de l'EPF du Tarn, demande aux administrateurs :

- d'approuver le compte administratif 2022 conformément au document joint en annexe,
- de constater les identités de valeurs avec les indications du compte de gestion relatives :
 - o au résultat d'exploitation et d'investissement de l'exercice,
 - o aux débits et aux crédits portés à titre budgétaire aux différents comptes,
- d'affecter à la section d'investissement la somme de 1 222 164.88 € pour combler le besoin de financement de cette section (compte 1068),
- d'autoriser la reprise au budget supplémentaire 2023 :
 - o du déficit de la section d'investissement pour un montant de 1 582 823.19 €

- o du solde de l'excédent de la section de fonctionnement pour un montant de 2 816 664.21 €.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n° 11/23 - Approbation du Compte de Gestion 2022.

Après rapprochement du compte de gestion du receveur et du compte administratif de l'exercice 2022, il apparaît que le compte de gestion présente des résultats concordants avec ceux de l'ordonnateur.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver le compte de gestion 2022 de l'Etablissement Public Foncier du Tarn dressé pour l'exercice 2022 par le Comptable, visé et certifié conforme par l'ordonnateur.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration:

- d'approuver le compte de gestion 2022 du receveur,

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°12/23 - Administration - Approbation du rapport annuel d'activité pour l'année 2022

Les membres du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier du Tarn ont tous été destinataires d'un exemplaire du rapport d'activité 2022.

Après présentation en séance dudit document, il est proposé au Conseil d'administration :

- D'approuver le rapport annuel d'activité de l'Etablissement Public Foncier du Tarn concernant l'année 2022.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

- approuve le rapport annuel d'activité de l'Etablissement Public Foncier du Tarn concernant l'année 2022.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°13/23 – Administration- Bilan des portages selon article 4.3 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).

Le règlement d'intervention de l'EPF du Tarn a été modifié par les délibérations du Conseil d'Administration n°27/15 du 9 novembre 2015, n°06/18 du 29 mai 2018, n°05/19 du 24 avril 2019, n°06/21 du 23 mars 2021 et n°16/22 du 11 avril 2022.

L'article 4.3 du règlement d'intervention dispose que :

Chaque année, le Conseil d'Administration :

- Fixe l'état global des propriétés,
- Fixe l'état des propriétés devant arriver, au cours de l'année suivante, au terme de la durée de portage en application du présent règlement d'intervention
- Précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme,
- Précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration:

- D'approuver le bilan global des propriétés.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°14/23 – Administration- Approbation du Plan Pluriannuel d'Interventions 2023-2026

En préambule, il est rappelé au Conseil d'Administration les domaines d'intervention de l'Etablissement Public Foncier du Tarn :

- Développement économique :
 - Acquisition de terrains pour des opérations d'aménagement destinées à la création, l'extension ou le renouvellement (friches) de zones d'activités en vue de soutenir le développement industriel et artisanal
 - Acquisition de terrains bâtis ou non en vue de la requalification des friches dans le cadre de la gestion dynamique des zones d'activités
- Logement et habitat :
 - Acquisition de terrains pour des opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique
- Réserves foncières ciblées ou d'opportunité
 - Acquisition de terrains destinés à l'implantation d'un équipement public d'infrastructure nécessaire à la réalisation d'une opération pouvant s'inscrire dans les

- Thèmes 1 et/ou 2, mais située en dehors de ces périmètres d'opération
- Acquisition de terrains destinés à l'implantation d'un équipement public de superstructure
 - Acquisition de terrain par saisine d'une opportunité foncière sans projet particulier porté par la collectivité. L'accord du Conseil d'Administration est conditionné à la qualité du site, son prix, sa rareté.

Il vous est proposé de conserver les orientations et objectifs d'acquisition du Programme Pluriannuel d'Interventions 2019-2022 et, par conséquent, de fixer et hiérarchiser pour les quatre prochaines années les interventions de l'Etablissement Public Foncier du Tarn dans le cadre du PPI 2019-2022 suivant le tableau ci-dessous.

Thème	Objet	Pourcentage du PPI	Montant du PPI	Montant annuel
1	Développement économique	20%	2.5M€	0.625M€
2	Logement et habitat	40%	1.25M€	1.25M€
3	Réserves foncières ciblées ou d'opportunité	40%	5M€	1.25M€

Ceci représente une enveloppe annuelle d'acquisitions de 12.5M€ soit un montant 3.125M€ pour les quatre années du PPI.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

- approuve le Plan Pluriannuel d'Intervention 2023-2026.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°15/23 - Acquisition foncière – Portage 159 - Modalités d'acquisition et signature des conventions de portage et de mise à disposition de la parcelle cadastrée section AD numéro 533 située 97 B rue de la Resse à Mazamet.

La Ville de Mazamet a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie le 19 janvier 2023 concernant la parcelle cadastrée section AD numéro 533 située 97 B rue de la Resse. Le prix figurant dans ce document s'élève à 150 000.00 € (cent cinquante mille euros).

La Ville de Mazamet a manifesté son intérêt pour l'acquisition de cette parcelle et a sollicité l'intervention de l'EPF du Tarn pour procéder à l'acquisition à un prix inférieur à celui figurant sur la déclaration d'aliéner soit 90 000 € (quatre-vingt-dix mille euros), aux motifs suivants :

- L'évaluation de la valeur vénale effectuée par le service des domaines détermine un montant inférieur à celui présenté dans le cadre de la déclaration d'intention d'aliéner,
- La maison présente un état d'entretien ne permettant pas une plus grande valorisation de l'acquisition et que la parcelle est située en zones rouge et bleue du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du Thoré.

La Ville de Mazamet a indiqué vouloir un portage sur une durée de 12 ans au titre de la thématique « réserves foncières d'opportunité ».

Par décision en date du 17 février 2023, le Maire de la Ville de Mazamet a donné son accord à la présente acquisition et a délégué le Droit de Préemption Urbain pour procéder à l'acquisition et au portage de la parcelle cadastrée section AD numéro 533 située 97 B rue de la Resse, au prix de 90 000 € (quatre-vingt-dix mille euros), prix inférieur à celui mentionné dans la DIA.

Par arrêté numéro 2023-10 en date du 23 février 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 la parcelle cadastrée section AD numéro 533, à un prix inférieur à celui figurant dans la DIA, soit 90 000.00 € (quatre-vingt-dix mille euros).

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 à un prix inférieur à celui mentionné dans la DIA, soit 90 000.00 € (quatre-vingt dix mille euros), 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.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°16/23 - Acquisition foncière – Portage 160 - Modalités d'acquisition et signature des conventions de portage et de mise à disposition des parcelles cadastrées section CY numéros 7 et 8 pour partie situées lieu-dit Lambert à Castres.

La Ville de Castres a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie le 17 janvier 2023 concernant les parcelles cadastrées section CY numéros 7 et 8 pour partie situées lieu-dit Lambert. Le prix figurant dans ce document s'élève 65 000.00 € (soixante-cinq mille euros).

La Ville de Castres a manifesté son intérêt pour l'acquisition de ces parcelles et a sollicité l'intervention de l'EPF du Tarn pour procéder à l'acquisition au prix figurant sur la déclaration d'aliéner soit 65 000 € (soixante-cinq mille euros).

La Ville de Castres a indiqué vouloir un portage sur une durée de 12 ans au titre de la thématique «réserves foncières ».

Par décision en date du 7 mars 2023, le Maire de la Ville de Castres a donné son accord à la présente acquisition et a délégué le Droit de Prémption Urbain pour procéder à l'acquisition et au portage des parcelles cadastrées section CY numéros 7 et 8 pour partie situées lieu-dit Lambert, au prix de 65 000 € (soixante-cinq mille euros).

Par arrêté numéro 2023-11 en date du 14 mars 2023, le Directeur de l'EPF du Tarn a décidé d'exercer le droit de préemption pour procéder à l'acquisition et au portage des parcelles cadastrées section CY numéros 7 et 8 pour partie, au prix figurant dans la DIA, soit 65 000 € (soixante-cinq mille euros).

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 l'acquisition des parcelles cadastrées section CY numéros 7 et 8 pour partie situées lieu-dit Lambert à Castres,
- de prendre acte de l'exercice par le Directeur de l'EPF du Tarn du droit de préemption délégué par la Ville de Castres au prix mentionné dans la DIA, soit 65 000.00 € (soixante-cinq mille euros), 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.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°17/23 - Acquisition foncière – Portage 161 - Modalités d'acquisition et signature des conventions de portage et de mise à disposition du lot numéro 3 de la copropriété située sur la parcelle cadastrée section AD numéro 7 sise 10 Place Jean Jaurès et 7 rue des Trois Rois à Castres.

La Ville de Castres a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie le 19 janvier 2023 concernant le lot numéro 3 de la copropriété située 10 Place Jean Jaurès et 7 rue des Trois Rois, parcelle cadastrée section AD numéro 7. Le prix figurant dans ce document s'élève 103 000.00 € (cent trois mille euros).

La Ville de Castres a manifesté son intérêt pour l'acquisition de ces parcelles et a sollicité l'intervention de l'EPF du Tarn pour procéder à l'acquisition au prix figurant sur la déclaration d'aliéner soit 103 000 € (cent trois mille euros).

La Ville de Castres a indiqué vouloir un portage sur une durée de 20 ans au titre de la thématique « développement économique ».

Par décision en date du 17 mars 2023, le Maire de la Ville de Castres a donné son accord à la présente acquisition et a délégué le Droit de Préemption Urbain pour procéder à l'acquisition et au portage du lot numéro 3 de la copropriété située sur la parcelle cadastrée section AD numéro 7 sise 10 Place Jean Jaurès et 7 rue des Trois Rois, au prix de 103 000 € (cent trois mille euros).

Par arrêté numéro 2023-12 en date du 17 mars 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 lot numéro 3 de la copropriété située sur la parcelle cadastrée section AD numéro 7, au prix figurant dans la DIA, soit 103 000 € (cent trois mille euros).

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 l'acquisition du lot numéro 3 de la copropriété située sur la parcelle cadastrée section AD numéro 7 située 10 Place Jean Jaurès et 7 rue des Trois Rois à Castres,
- de prendre acte de l'exercice par le Directeur de l'EPF du Tarn du droit de préemption délégué par la Ville de Castres au prix mentionné dans la DIA, soit 103 000.00 € (cent trois mille euros), 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.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°18/23 - Acquisition foncière – Portage 155 - Modalités d'acquisition et signature des conventions de portage et de mise à disposition de la parcelle cadastrée section BV numéro 453 située rue Baptiste Marcet.

Par courrier en date du 13 décembre 2022, la Ville de Castres a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier du Tarn pour procéder à l'acquisition amiable et au portage de la parcelle cadastrée section BV numéro 453 située rue Baptiste Marcet.

Cette intervention a été validée par la délibération n°04/2023 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier du Tarn.

Le portage est souhaité pour une durée de 20 ans avec remboursement par annuités constantes au titre de la thématique « logement-habitat ».

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 l'acquisition du fond de la parcelle cadastrée section BV numéro 453 située rue Baptiste Marcet à Castres,
- d'autoriser le Directeur de l'EPF du Tarn à mener toute procédure et à signer tous les documents nécessaires à l'acquisition de l'emprise foncière ci-dessus pour le prix de 51 250€ (cinquante et un mille deux cent cinquante euros)
- d'autoriser le Directeur à signer les conventions de mise à disposition et de portage ainsi que tout acte nécessaire à cette acquisition

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°19/23 – Rétrocession foncière – Portage 40 – Commune de Labruguière - Parcelle cadastrée section G numéro 1720 située lieu-dit Nagret à Labruguière d'une superficie de 50 085 m².

A la demande de la Commune de Labruguière, l'Etablissement Public Foncier du Tarn s'est porté acquéreur de la parcelle cadastrée section G numéro 1720 sise lieu-dit Nagret pour un montant 160 750 € majoré des frais d'acquisition d'un montant de 2 866.27 €.

Par délibération n°25/14 en date du 29 septembre 2014, le Conseil d'administration de l'Etablissement Public du Tarn a validé cette demande de portage.

Par courrier en date du 17 mars 2023, La Commune de Labruguière a demandé la rétrocession de la parcelle cadastrée section G numéro 1720.

Vu les annuités déjà versées par la Commune de Labruguière pour un montant de 95 309.22 €.

En application du règlement d'intervention de l'Etablissement Public Foncier du Tarn, de la convention de portage et à la demande de la Commune de Labruguière,

Il est proposé au Conseil d'administration :

-de rétrocéder la parcelle cadastrée section G numéro 1720 à la Commune de Labruguière pour le montant de 68 307.05 €.

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

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n° 20/23 - Finances – Portage 41 - Approbation de la prise en charge des coûts de proto-aménagement parcelles cadastrées section IA numéros 22, 23 et 24 situées 7 rue Marthe Bruniquel.

Vu la délibération n°03/16 du 15 février 2016, validant la demande de portage pour le compte de la Ville de Castres des parcelles cadastrées section IA numéros 22, 23 et 24 sises 7 rue Marthe Bruniquel à Castres,

Vu la convention de portage n°41 conclue entre la Ville de Castres et l'EPF du Tarn,

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 la délibération n°08/23 déterminant le montant alloué pour l'année 2023 au fonds d'intervention spécifique dédié aux coûts de proto-aménagement, à savoir 400 000 euros,

Vu la délibération n°46/22 du 28 septembre 2022 approuvant la prise en charge des coûts de proto-aménagement sur les parcelles cadastrées section IA numéros 22, 23 et 24 situées 7 rue Marthe Bruniquel.

Considérant l'étude de marché effectuée et les devis retenus pour un montant total de 109 000 € HT

En conséquence, il est proposé au conseil :

- De valider l'utilisation du fonds d'intervention spécifique dédié aux coûts de proto-aménagement pour le portage n°41 pour un montant de 109 000 € HT.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n° 21/23 - Finances – Portage 95 - Approbation de la prise en charge des coûts de proto-aménagement parcelles cadastrées section AW numéros 396, 397, 399 et 400 situées 71 rue Théron Périé.

Vu la délibération n°35/19 du 12 juin 2019, validant la demande de portage pour le compte de la Ville de Castres des parcelles cadastrées section AW numéros 396, 397, 399 et 400 sises 71 rue Théron Périé à Castres,

Vu la convention de portage n°95 conclue entre la Ville de Castres et l'EPF du Tarn,

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 la délibération n°08/23 déterminant le montant alloué pour l'année 2023 au fonds d'intervention spécifique dédié aux coûts de proto-aménagement, à savoir 400 000 euros,

Vu la délibération n°47/22 du 28 septembre 2022 approuvant la prise en charge des coûts de proto-aménagement sur les parcelles cadastrées section AW numéros 396, 397, 399 et 400 situées 71 rue Théron Périé.

Considérant l'étude de marché effectuée et les devis retenus pour un montant total de 151 400 € HT

En conséquence, il est proposé au conseil :

- De valider l'utilisation du fonds d'intervention spécifique dédié aux coûts de proto-aménagement pour le portage n°95 pour un montant de 151 400 € HT

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

