



COMPTE- RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 avril 2022

Le onze avril deux mille vingt-deux, le Conseil d'administration s'est réuni à 17h 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 : (7)

M. Pascal BUGIS, M. Bernard ESCUDIER, Mme Christel AIZES, Mme Catherine DURAND, M. Yohan ZIEGLER, M. Michel Martin et 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°13/22 - Finances - Vote du Budget primitif 2022

Vu le débat sur les orientations budgétaires générales du budget primitif 2021 de l'Etablissement Public Foncier du Tarn en date du 14 mars 2022,

Compte tenu des priorités dégagées lors de ce débat, et en application des principes de la comptabilité publique, le projet du budget primitif 2022 de l'EPF du Tarn présente les masses suivantes :

- 17 608 350.56 € en fonctionnement
- 16 701 731.04 € en investissement

(voir document joint en annexe)

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

- d'adopter le Budget Primitif 2022 de l'EPF du Tarn établi à :
 - 17 608 350.56 € en fonctionnement
 - 16 701 731.04 € en investissement

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n° 14/22 - Approbation du Compte Administratif 2021 et affectation des résultats

Le compte administratif de l'exercice 2021 fait apparaître les résultats suivants :

SECTION	Résultat 2020	Résultat de l'exercice 2021	Résultat global de clôture 2021
FONCTIONNEMENT	464 845.25 €	714 931.18€	4 611 392.33€
INVESTISSEMENT	-202 866.91 €	-976 444.37€	-1 688 694.74€

Le Président, après avoir présenté le compte administratif de l'exercice 2021, et hors la présence du directeur de l'EPF du Tarn, demande aux administrateurs :

- d'approuver le compte administratif 2021 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 1 688 694.74 € pour combler le besoin de financement de cette section (compte 1068),
- d'autoriser la reprise au budget supplémentaire 2022 :
 - o du déficit de la section d'investissement pour un montant de 1 688 694.74 €
 - o du solde de l'excédent de la section de fonctionnement pour un montant de 4 611 392.33 €.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n° 15/22 - Approbation du Compte de Gestion 2021.

Après rapprochement du compte de gestion du receveur et du compte administratif de l'exercice 2021, 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 2021 de l'Etablissement Public Foncier du Tarn dressé pour l'exercice 2021 par le Comptable, visé et certifié conforme par l'ordonnateur.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration:

- d'approuver le compte de gestion 2021 du receveur,

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°16/22 – 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.

Aujourd'hui il est proposé de modifier l'article 5 du règlement d'intervention comme suit :

ARTICLE 5 MODALITES DE GESTION DES BIENS PROPRIETE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

Il existe plusieurs possibilités pour l'EPF et la collectivité de gérer les biens en portage, en fonction de leur situation, du délai de réalisation du futur projet ou de la nature de l'aménagement. Si la collectivité souhaite prendre à sa charge la gestion de son futur patrimoine, l'EPF met le bien à disposition de la collectivité par le biais d'une convention de mise à disposition d'un bien porté par l'EPF. Si la collectivité souhaite que l'Etablissement assure la gestion du bien pendant toute la durée du portage, l'EPF peut notamment : - Effectuer des travaux de rénovation ou de mise aux normes du bien acquis ; - Mettre le bien, bâti ou non bâti, en location ; - Sécuriser les ouvertures des bâtiments ; - Démolir.

Cette dernière convention définira les responsabilités des parties dans le cadre de la gestion de la sécurité des biens et des personnes et permettra à l'EPF de bénéficier de toute l'aide nécessaire pour le respect de l'ordre public.

En cas d'occupation, l'EPF perçoit les recettes locatives et assume les charges locatives de gestion.

Il est proposé au Conseil d'Administration

- d'approuver la modification de l'article 5 du règlement d'intervention de l'EPF du Tarn

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Délibération n°17/22 – 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 du 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°18/22 - Acquisition foncière - Castres - Modalités d'acquisition et signature des conventions de portage et de mise à disposition des parcelles cadastrées section HH numéros 7, 16 et 17 situées lieu-dit de la Verdarié à Castres.

La Ville de Castres a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie le 4 février 2022 concernant les parcelles cadastrées section HH numéros 7, 16 et 17 situées lieu-dit de la Verdarié, d'une superficie totale de 21 530 m². Le prix figurant dans ce document s'élève à 194 000.00 € (cent-quatre-vingt-quatorze 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 dans la déclaration d'intention d'aliéner soit 194 000 € (cent-quatre-vingt-quatorze mille euros), ainsi qu'au portage desdites parcelles.

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

Par décision en date du 23 mars 2022, 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 HH numéros 7, 16 et 17 situées lieu-dit de la Verdarié, au prix figurant dans la DIA, soit 194 000.00 € (cent-quatre-vingt-quatorze mille euros).

Par arrêté numéro 2022-07 en date du 24 mars 2022, 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 HH numéros 7, 16 et 17 situées lieu-dit de la Verdarié, au prix figurant dans la DIA, soit 194 000.00 € (cent-quatre-vingt-quatorze 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 Castres,
- 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 au mentionné dans la DIA, soit 194 000.00 € (cent-quatre-vingt-quatorze 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°19/22 - Acquisition foncière - Castres – Portage 146 - Modalités d'acquisition et signature des conventions de portage et de mise à disposition de la parcelle cadastrée section AD numéro 7 située 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 4 février 2022 concernant la parcelle cadastrée section AD numéro 7 située 7 rue des Trois Rois. Le prix figurant dans ce document s'élève à 100 000.00 € (cent 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 dans la déclaration d'intention d'aliéner soit 100 000 € (cent mille euros), ainsi qu'au portage desdites parcelles.

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

Par décision en date du XX avril 2022, 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 de la parcelle cadastrée section AD numéro 7 située 7 rue des Trois Rois, au prix figurant dans la DIA, soit 100 000.00 € (cent mille euros).

Par arrêté numéro 2022-XX en date du XX avril 2022, 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 7 située 7 rue des Trois Rois, au prix figurant dans la DIA, soit 100 000.00 € (cent 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 Castres,
- 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 au mentionné dans la DIA, soit 100 000.00 € (cent 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°20/22 - Acquisition foncière – Communauté d’Agglomération de Castres-Mazamet – Modification de la délibération n°25/21 en ce qu’elle concerne les numéros de parcelles suite à l’acte de géomètre.

Par délibération n°25/21 du 12 avril 2021, le Conseil d’Administration de l’EPF du Tarn a approuvé l’acquisition et le portage des parcelles cadastrées section D numéros 391, 392, 394, 1686 et 1817. La contenance totale des parcelles citées ci-dessus est de 22 844 m² pour un montant d’acquisition de 193 500 €.

Suite à l’acte de géomètre établi par GéoSud Ouest en date du 13 avril 2021, les numéros des parcelles ont été modifiés et se définissent tel que présenté dans le tableau ci-dessous :

D	3380	Plaine de Saint Laurens	3 181 m ²
D	3381	Plaine de Saint Laurens	1957 m ²
D	3384	Plaine de Saint Laurens	404m ²
D	3385	Plaine de Saint Laurens	381m ²
D	3386	Plaine de Saint Laurens	10 879m ²
D	3387	Plaine de Saint Laurens	6 042m ²

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 modifier la délibération n°25/21 du 12 avril 2021 en ce qu’elle concerne les numéros des parcelles modifiés suite à l’acte de géomètre
- D’engager les moyens techniques et financiers nécessaires à cette acquisition,
- D’autoriser le Directeur à signer les conventions de portage et de mise à disposition

ADOPTÉE A L’UNANIMITÉ

Délibération n°21/22 – Rétrocession foncière – Ville de Castres – Parcelles cadastrées section IO numéro 269 et parcelle cadastrée section IP numéro 276 et le reliquat de la parcelle cadastrée section IP numéro 160 situées secteur La Pause-Verdun à Castres, d'une superficie de 18 738 m².

A la demande de la Ville de Castres, l'Etablissement Public Foncier du Tarn s'est porté acquéreur des parcelles cadastrées section IO numéros 269 et 276 et de la parcelle cadastrée section IP numéro 160 pour un montant de 150 000 € majoré des frais d'acquisition d'un montant de 2 600,52 €.

Par délibération n°04/14 en date du 3 février 2014, le Conseil d'administration de l'Etablissement Public du Tarn a validé cette demande de portage.

Par courrier du 03 mars 2022, la Ville de Castres a manifesté son souhait de céder 5 660 m² de la parcelle cadastrée section IP numéro 160 d'une contenance de 7035 m² à l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet pour un montant de 50 000 €.

Par courrier, la Ville de Castres a demandé la rétrocession des parcelles cadastrées section IP numéros 269 et 276 et le reliquat de de la parcelle cadastrée section IP numéro 160 (1375 m²).

Vu les annuités déjà versées par la ville de Castres pour un montant de 90 646,44 €.

Vu la cession à l'OPH d'une partie de la parcelle cadastrée section IP numéro 160 (5660 m²) pour la somme de 50 000 €.

En application du règlement d'intervention de l'Etablissement Public Foncier du Tarn, de la convention de portage ad-hoc et à la demande de la Ville de Castres,

Il est proposé au Conseil d'administration :

- de rétrocéder les parcelles cadastrées section IO numéros 269 et 276 et le reliquat de la parcelle cadastrée section IP numéro 160 sises secteur La Pause-Verdun à Castres à la Ville de Castres,

- 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°22/22 – Rétrocession foncière – Ville de Castres – Parcelles cadastrées section des parcelles cadastrées section IO 252, 250, 238, 210, 219, 217 et 190 à Castres, d'une superficie de 25 051 m².

A la demande de la Ville de Castres, l'Etablissement Public Foncier du Tarn s'est porté acquéreur des parcelles cadastrées section des parcelles suivantes :

Commune	Lieu-dit	Section	N° emprise	Superficie emprise (m2)
castres	le siala bas	D	1177	9582
castres	bonne gosse	D	1188	2089
castres	la pause basse	IO	188	20
castres	la pause basse	IO	215	840
castres	la pause basse	IO	217	2899
castres	bonne gosse	IO	209	510
castres	bonne gosse	IO	210	6181
castres	bonne gosse	IO	216	329
castres	la pause	D	1198	578
castres	la pause	IO	220	72
castres	la pause	IO	238	4603
castres	la pause	IO	250	5481
castres	la pause	IO	251	47
castres	la pause	IO	252	1325
castres	la pause	IO	192	425
castres	la pause	IO	193	41
castres	la pause	IO	219	138
castres	la pause	IO	287	49
castres	verdun	IP	276	550
castres	chemin du petit travet	AM	2	1082
castres	grelle	IS	38	7069

Le coût d'achat de ces parcelles s'élève à 122 105 € majoré de 2 281.98 €.

Par délibération n°15/11 en date du 10 octobre 2011, le Conseil d'administration de l'Etablissement Public du Tarn a validé cette demande de portage.

Par courrier, la Ville de Castres a demandé la rétrocession des parcelles cadastrées section IO 252, 250, 238, 210, 219, 217 et 190, d'une superficie de 25 051 m².

Vu les annuités déjà versées par la ville de Castres pour l'ensemble du portage d'un montant de 113 118.57 €.

En application du règlement d'intervention de l'Etablissement Public Foncier du Tarn, de la convention de portage ad-hoc et à la demande de la Ville de Castres,

Il est proposé au Conseil d'administration :

- de rétrocéder les parcelles cadastrées section IO 252, 250, 238, 210, 219, 217 et 190 sises secteur La Pause, d'une superficie de 25 051 m².

- 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