



## **COMPTE- RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 mars 2022**

*Le quatorze mars deux mille vingt-deux, le Conseil d'administration s'est réuni à 17h 30 à l'Hôtel de Ville de Castres, salle des Conseils, rue de l'Hôtel de Ville, sur la convocation de Monsieur Pascal BUGIS, Président du Conseil d'administration de l'EPF du Tarn.*

**Présents titulaires : (4)**

M. Pascal BUGIS, Mme Catherine DURAND, Christel AIZES, M. David CUCULLIERES

**Présents suppléants : (0)**

**Absents excusés : (0)**

M. Bernard ESCUDIER, M. Yohan ZIEGLER, M. Michel MARTIN.

**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. Il est également proposé et accepté de rajouter la délibération n°12/22 à l'ordre du jour.

### **Délibération n° 01/22 - Débat d'orientation Budgétaire 2022**

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 2022.

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

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

### **Délibération n°02/22 - Finances - Détermination du taux de portage 2022**

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 bas 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 2022, 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°03/22 - Finances – Détermination du montant alloué pour l'année 2022 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 la délibération n° 27/19 du 12 juin 2019 par laquelle le Conseil d'administration a approuvé le PPI 2019/2022,

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 2022, 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° 04/22 - Finances - Détermination du montant alloué pour l'année 2022 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 la délibération n°27/19 du 12 juin 2019 par laquelle le Conseil d'administration a approuvé le PPI 2019/2022,

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 2022, 200 000 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°05/22 - Administration - Approbation du rapport annuel d'activité pour l'année 2021**

Les membres du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier du Tarn ont tous été destinataires d'un exemplaire du rapport d'activité 2021.

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 2021.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

**Délibération n°06/22 - Acquisition foncière - Castres - Modalités d'acquisition et signature des conventions de portage et de mise à disposition de l'ensemble immobilier situé sur la parcelle cadastrée section BV numéro 293 située boulevard Pierre Mendès-France et rue de la Plaine de Laden à Castres.**

La Ville de Castres a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie le 3 décembre 2021 concernant la parcelle bâtie cadastrée section BV numéro 293 située boulevard Pierre Mendès-France et rue de la Plaine de Laden, d'une superficie totale de 882 m<sup>2</sup>. Le prix figurant dans ce document s'élève à 120 000.00 € (cent-vingt mille euros).

La Ville de Castres 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 dans la déclaration d'intention d'aliéner soit 80 000 € (quatre-vingt mille euros), ainsi qu'au portage de ladite parcelle.

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 8 février 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 cette parcelle cadastrée section BV numéro 293 située boulevard Pierre Mendès-France et rue de la Plaine de Laden, à un prix inférieur à celui figurant dans la DIA, soit 80 000.00 € (quatre-vingt mille euros).

Par arrêté numéro 2022-05 en date du 10 février 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 BV numéro 293 située boulevard Pierre Mendès-France et rue de la Plaine de Laden, à un prix inférieur à celui figurant dans la DIA, soit 80 000.00 € (quatre-vingt 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 à un prix inférieur à celui mentionné dans la DIA, soit 80

- 000.00 € (quatre-vingt 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°07/22 - Acquisition foncière - Castres - Modalités d'acquisition et signature des conventions de portage et de mise à disposition des parcelles cadastrées section CZ numéros 30, 31, 32, 106, 108 et 110 situées route de la Caulié lieu-dit Cazers Bas à Castres.**

La Ville de Castres a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie le 19 novembre 2021 concernant les parcelles cadastrées section CZ numéros 30, 31, 32, 106, 108 et 110 situées route de la Caulié lieu-dit Cazers Bas, d'une superficie totale de 6719 m<sup>2</sup>. Le prix figurant dans ce document s'élève à 22 000.00 € (vingt-deux 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 22 000 € (vingt-deux 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 « Réserves foncières ».

Par décision en date du 8 février 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 CZ numéros 30, 31, 32, 106, 108 et 110 situées route de la Caulié lieu-dit Cazers Bas, au prix figurant dans la DIA, soit 22 000.00 € (vingt-deux mille euros).

Par arrêté numéro 2022-06 en date du 10 février 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 CZ numéros 30, 31, 32, 106, 108 et 110 situées route de la Caulié lieu-dit Cazers Bas, au prix figurant dans la DIA, soit 22 000.00 € (vingt-deux 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 22 000.00 € (vingt-deux 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°08/22 – Modification du prix d'acquisition - Acquisition foncière - Castres - Modalités d'acquisition et signature des conventions de portage et de mise à disposition de la parcelle bâtie cadastrée section AD numéro 57 située 11 rue Sabatier à Castres.**

La Ville de Castres a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie le 10 juin 2021 concernant la parcelle cadastrée section AD numéro 57 située 11 rue Sabatier, d'une superficie de 309 m<sup>2</sup>. Le prix figurant dans ce document s'élève à 250 000.00 € (deux cent cinquante mille euros) auquel s'ajoutent les frais d'agence pour le montant de 15 000 € (quinze mille euros).

La Ville de Castres 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 dans la déclaration d'intention d'aliéner soit 150 000 € (cent-quinze mille euros) auxquels s'ajoutent les frais d'agence pour un montant de 15 000 € (quinze 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 6 août 2021, 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 de la parcelle cadastrée section AD numéro 57 située 11 rue Sabatier, à un prix inférieur à celui figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner soit 150 000 € (cent-quinze mille euros) auxquels s'ajoutent les frais d'agence pour un montant de 15 000 € (quinze mille euros).

Par arrêté numéro 2021-24 en date du 6 août 2021, 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 57 située 11 rue Sabatier, à un prix inférieur à celui figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner soit 150 000 € (cent-quinze mille euros) auxquels s'ajoutent les frais d'agence pour un montant de 15 000 € (quinze mille euros).

Par jugement « en fixation d'indemnité » du tribunal judiciaire d'Albi, en date du 18 janvier 2022, visant à fixer le prix du bien, il a été statué que le prix était de 250 000 € (deux cent cinquante mille euros) majoré des frais d'agence pour un montant de 15 000 € (quinze mille euros).

Après examen du jugement, il est proposé au Conseil d'administration d'accepter le prix de 250 000 € (deux cent cinquante mille euros) majoré des frais d'agence pour un montant de 15 000 € (quinze mille euros) fixé le juge judiciaire.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- de valider l'acquisition du bien situé 11 rue Sabatier au prix de de 250 000 € (deux cent cinquante mille euros) majoré des frais d'agence pour un montant de 15 000 e (quinze mille euros),
- d'autoriser le Directeur à réaliser les démarches pour finaliser cette procédure judiciaire et l'acquisition du bien,
- d'autoriser le Directeur à signer les conventions de portage et de mise à disposition modifiées

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

**Délibération n° 09/22 - Cession foncière – Castres – Portage n°21 – Cession partielle de la parcelle cadastrée section IP numéro 160 située secteur La Pause – Verdun à Castres.**

Par délibération numéro 04/14, le Conseil d'administration de l'EPF du Tarn a validé la demande de portage pour le compte de la Commune de Castres des parcelles cadastrées section IO numéros 269 et 276 et section IP numéro 160 d'une superficie totale de 24 398 m<sup>2</sup> situées secteur La Pause – Verdun à Castres.

L'acquisition s'est réalisée au prix de 150 000 € (cent-quinze mille euros) majoré des frais d'acquisition pour un montant de 2 600.52 € (deux mille six cent euros et cinquante-deux centimes), avec un portage d'une durée de 12 années renouvelables avec remboursement à terme au titre de la thématique « Logement-habitat ».

Par courrier du 03 mars 2022, la Ville de Castres a manifesté son souhait de céder 5 660 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section IP numéro 160 d'une contenance de 7035 m<sup>2</sup> à l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet pour un montant de 50 000 €.

Compte tenu des annuités de portage déjà versées par la Ville de Castres, le bilan financier de cette cession fait apparaître qu'il est nécessaire de reverser à la Ville de Castres la somme de 33 939.99 € (trente-trois mille neuf cent trente-neuf Euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes) correspondant au solde de cette cession partielle.

Il est proposé au Conseil d'administration :

- D'autoriser l'EPF du Tarn à céder directement 5660 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section IP numéro 160 sise, secteur La Pause –Verdun à Castres à l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet pour le montant de 50 000 € (cinquante mille euros).
- D'autoriser le Directeur à mener toutes les procédures et signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette délibération.
- D'autoriser l'EPF du Tarn à reverser à la Ville de Castres la somme de 33 939.99 € (trente-trois mille neuf cent trente-neuf euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes).
- D'autoriser le Directeur à signer un avenant à la convention de portage et à la convention de mise à disposition.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

**Délibération n°10/22 – Cession foncière – CACM – Parcelles cadastrées section BP numéros 212, 213, 214, 451 et 452 situées rue de Crabié à Castres, d'une superficie de 3 188 m<sup>2</sup>.**

A la demande de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet (CACM), l'Etablissement Public Foncier du Tarn s'est porté acquéreur des parcelles citées en objet.

Par délibération n°26/14, le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier du Tarn a validé la demande de portage des parcelles cadastrées section BP numéros 212, 214, 451 d'une surface de 2 511 m<sup>2</sup>.

Par délibération n°27/14, le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier du Tarn a validé la demande de portage de la parcelle cadastrée section BP numéro 452 d'une surface de 186 m<sup>2</sup>.

Par délibération n°34/14, le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier du Tarn a validé la demande de portage de la parcelle cadastrée section BP numéro 213 d'une surface de 491 m<sup>2</sup>.

Par courrier adressé à l'Etablissement Public Foncier du Tarn date du 5 juin 2018, le Président de la CACM a émis le souhait de céder ces parcelles à la Ville de Castres.

Par délibération n°20/18, le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier du Tarn a approuvé la prise en charge des coûts de proto-aménagement des parcelles cadastrées section BP numéros 212, 214, et 451.

Par délibération 2018/54 en date du 25 juin 2018, le conseil communautaire de la CACM a validé la cession par l'Etablissement Public Foncier du Tarn à la Ville de Castres des parcelles

cadastrées section BP numéros 212, 213, 214, 451 et 452 sises rue de Crabié à Castres d'une superficie de 3 188 m<sup>2</sup>.

Par délibération 2018/104 en date du 25 septembre 2018, le conseil municipal de la Ville de Castres a validé l'acquisition à l'Etablissement Public Foncier du Tarn des parcelles cadastrées section BP numéros 212, 213, 214, 451 et 452 sises rue de Crabié à Castres d'une superficie de 3 188 m<sup>2</sup>.

Vu l'avis des du Service des Domaines en date du 23 février 2021 estimant l'ensemble des parcelles au prix de 143 460 €, soit 45 € le m<sup>2</sup>.

Vu le devis proposé pour la réalisation d'une étude de sol sur les parcelles cadastrées section BP numéros 212, 213, 214, 451 et 452 d'un montant de 1 080.00 € TTC.

Ainsi, le montant qui sera reversé à la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet par l'Etablissement Public Foncier s'élève à 113 683.18 €, correspondant aux annuités déjà versées.

En application du règlement d'intervention de l'Etablissement Public Foncier du Tarn et notamment son article 3.1, de la convention de portage ad-hoc et à la demande de la CACM,

Il est proposé au Conseil d'administration :

- de céder les parcelles cadastrées section BP numéros 212, 213, 214, 451 et 452 sise rue de Crabié à Castres à la Ville de Castres pour la somme de 144 540.00 € (cent quarante-quatre mille cinq cent quarante euros),

- d'autoriser l'EPF du Tarn à reverser à la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet la somme de 113 683.18 € (cent treize mille six cent quatre-vingt-trois euros et dix-huit centimes

- 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°11/22 – Rétrocession foncière – Ville de Castres – Parcelle cadastrée section AO numéro 499 située 38 rue Croix de Fournès à Castres, d'une superficie de 417 m<sup>2</sup>.**

A la demande de la Ville de Castres, l'Etablissement Public Foncier du Tarn s'est porté acquéreur de la parcelle citée en objet pour un montant de 112 000 € majoré des frais d'acquisition d'un montant de 1885.76 €.

Par délibération n°48/19 en date du 21 octobre 2019, le Conseil d'administration de l'Etablissement Public du Tarn a validé cette demande de portage.

Par courrier adressé à l'Etablissement Public Foncier du Tarn en date du 13 octobre 2021, réceptionné le 8 novembre 2021, la Ville de Castres a sollicitée la rétrocession du bien.

Vu les travaux réalisés sur la parcelle cadastrée section AO numéro 499 pour un montant de 84 006.21 €

Vu les annuités déjà versées par la ville de Castres pour un montant de 9490.48 €

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 la parcelle cadastrée section AO numéro 499 sise 38 rue Croix de Fournès à Castres à la Ville de Castres pour la somme de 205 571.48 € (deux cent cinq mille cinq cent soixante et onze euros et quarante-huit centimes),
- 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° 12/22 - Cession foncière – Castres – Portage n°82 – Cession des parcelles cadastrées section A numéros 1865 et 1866 situées lieu-dit Lugan, chemin de Las Clotes, hameau de Puech Auriol à Castres.**

Par délibération numéro 42/2018, le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier du Tarn (EPF) a validé la demande de portage pour le compte de la Ville de Castres des parcelles cadastrées section A numéros 1865 et 1866 d'une superficie totale de 16 654 m<sup>2</sup> situées lieu-dit Lugan, chemin de Las Clotes, hameau de Puech Auriol à Castres.

L'acquisition s'est réalisée au prix de 80 000 € (quatre-vingt mille euros) majoré des frais d'acquisition pour un montant de 2 145.12 € (deux mille cent quarante-cinq mille euros et douze centimes), avec un portage d'une durée de 12 années avec remboursement par annuités constantes au titre de la thématique « Logement-habitat ».

Par délibération numéro 2020/14 du 4 février 2020, le Conseil Municipal de la Ville de Castres a validé la cession par l'EPF du Tarn des parcelles cadastrées section A numéros 1865 et 1866 à la société CDP Promotion représentée par Monsieur Romain CARLES.

Par délibération numéro 03/2020 du 10 février 2020, l'Etablissement Public Foncier du Tarn a validé la cession des parcelles cadastrées section A numéros 1865 et 18766 à la société CDP Promotion représentée par Monsieur Romain CARLES pour le prix de 80 000 €, montant erroné.

Vu le devis proposé pour l'étude de sol des parcelles cadastrées section A numéros 1865 et 1866 pour un montant de 1 200.00 € HT.

Il est proposé au Conseil d'administration :

- D'autoriser l'EPF du Tarn à céder directement les parcelles cadastrées section A numéros 1865 et 1866 sise, secteur lieu-dit Lugan, chemin de Las Clotes, hameau de Puech Auriol à Castres. à la Société CDP Promotion représentée par Monsieur Romain CARLES pour le montant de 83 900.65 € TTC (quatre-vingt-trois mille neuf cent et soixante-cinq centimes).
- 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