

SÉANCE DU 02 JUILLET 2024

Opération de construction de logements inclusifs – Délégation d'ALOGEA pour tiers acquéreur		
Nombre de conseillers :	Votes :	Numéro :
En exercice : 33 Présents : 29 Absents : 0 Procurations : 4	Pour : 33 Contre : 0 Abstentions : 0	1-1.

L'an deux mille vingt-quatre, le deux juillet à 19 h, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi dans le lieu habituel de ses séances en session ordinaire sous la présidence de Madame le Maire, Frédérique THIENNOT.

Date de la convocation : 26 juin 2024

Présents : Frédérique THIENNOT - Alain ROCHET – Maryline DOUSSAT-VITAL – Xavier FAURE - Fabrice BOCAHUT - Cécile POUCHELON – Pauline QUINTANILHA - Jean-Luc LUPIERI - Gérard BORDIER - Françoise PANCALDI - Martine-GUILLAUME - Patrice SANGARNE - Henri UNINSKI – Véronique PORTET - Michel RAULET – Sandrine AUDIBERT – Alain DAL PONTE - Annabelle CUMENGES - Gilles BICHEYRE - Audrey ABADIE - Jean-Christophe CID - Gérard LEGRAND – Jean-Marc COUSSY - Jean GUICHOU - Anne LEBEAU - Clarisse CHABAL VIGNOLES - Françoise LAGREU CORBALAN – Xavier MALBREIL - Daniel MEMAIN.

Procurations : Michelle BARDOU à Sandrine AUDIBERT - Eric PUJADE à Patrice SANGARNE - Michèle DUPUY à Françoise PANCALDI - Michèle GOULIER à Xavier MALBREIL.

Secrétaire de séance : Pauline QUINTANILHA.

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) s'est porté acquéreur pour le compte de la commune de Pamiers d'un parcelle cadastrée H 3100 d'une surface de 620 m², située rue Eugène DUPRAT à Pamiers.

La société HLM ALOGEA a manifesté son intérêt pour la construction d'un immeuble de logements locatifs qui entrent dans le cadre de la politique de l'habitat menée par la commune et la CCPAP.

Depuis plusieurs années, la CCPAP accompagne les association SATED09 et Ariège Assistance souhaitant développer un habitat inclusif à destination de leurs publics respectifs : personnes atteintes de troubles autistiques et du neurodéveloppement d'une part, et séniors autonomes d'autre part.

Ce projet, lauréat de l'appel à projet « habitat inclusif » du Conseil Départemental de l'Ariège en 2022, est également soutenu par la ville de Pamiers.

Il comporte 10 logements sociaux sous conventionnement PLAI (*Prêt Locatif Aidé d'Intégration*) de type 2 pièces et des espaces communs composés d'une salle d'activité et d'un bureau ;

Dans ces conditions, il est proposé au conseil municipal d'autoriser l'EPFO à céder la parcelle H 3100 sur la base d'un prix de revient prévisionnel de 51 817,61 HT à ALOGEA.

L'EPFO étant un organisme chargé de portage foncier, il établit le prix de cession de manière à obtenir le remboursement de l'ensemble des dépenses engagées pour l'acquisition du bien.

Vu la délibération de la commune de Pamiers du 13 avril 2021, approuvant le projet de convention pré-opérationnelle « Opération de Revitalisation Territoriale », n° 0672AR2021, entre l'EPFO, la Communauté de Communes Portes d'Ariège Pyrénées (CCPAP) et la Commune de Pamiers ayant pour objet la réalisation d'opérations d'aménagement et d'acquisition-amélioration en vue de la création de logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

Vu la délibération de la commune de Pamiers du 26 octobre 2021, approuvant l'avenant n° 1 à la convention pré-opérationnelle « Opération de Revitalisation Territoriale », n° 0672AR2021 entre l'EPFO, la CCPAP et la Commune de Pamiers ;

Vu la délibération de la commune de Pamiers du 8 mars 2023, approuvant l'avenant n° 2 à la convention pré-opérationnelle « Opération de Revitalisation Territoriale », n° 0672AR2021 entre l'EPFO, la CCPAP et la Commune de Pamiers ;

Considérant que dans le cadre de la convention susvisée, l'EPFO a procédé à l'achat de la parcelle non bâtie cadastrée section H 3100 sur la commune de Pamiers le 30 mai 2022, d'une contenance totale d'environ 620 m² pour un montant de 50 000 € ;

Considérant que la convention pré-opérationnelle sur laquelle les biens ont été acquis indique que lesdits les biens ont vocation à être cédés à l'opérateur désigné par la collectivité au prix de revient prévisionnel de l'EPFO ;

Considérant qu'ALOGEA a manifesté son intérêt pour la réalisation d'une opération de construction comportant 10 logements inclusifs ;

Considérant que le prix de revient de l'EPFO se compose du prix d'achat des terrains, des dépenses liées aux acquisitions (frais de notaire, de géomètre, d'avocat, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions...), les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement ; les frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ; les frais d'études engagés par l'EPF, hors cofinancement ; les frais accessoires engagés par l'EPF, suite à un recours contentieux, même en cas d'échec de la procédure d'acquisition ; impôts fonciers, assurances... ; les dépenses de gestion (frais de sécurisation, de conservation,...) réalisées à l'initiative de l'EPF ou sur demande de la collectivité ; les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de la collectivité cocontractante, comprenant les travaux préalables à l'aménagement (démolition, désamiantage, curage, pré-verdissement, renaturation, remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur en lien avec le projet futur, etc.), de clos et couvert pour les bâtiments conservés, ainsi que l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant ; les éventuelles annuités d'actualisation en fonction de la durée de portage ;

Considérant que la même convention indique que « *Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession* » ;

Considérant que le prix de revient prévisionnel s'établit à la somme de cinquante et un mille huit cent dix-sept euros et soixante et un cents HT (51 817,61 € HT) ;

Considérant en outre et conformément aux dispositions de la convention opérationnelle précitée que, en complément du prix de revient, et afin d'apurer les comptes de ladite convention relative au portage foncier opéré par l'EPFO, ALOGEA acquittera à l'EPF le solde des dépenses réelles imputables à l'opération de portage du bien, qui s'avèreraient être dues après la signature de l'acte de vente et dans la limite des 12 mois ;

Au vu de ce qui précède, il est proposé au conseil municipal :

- De désigner ALOGEA comme tiers acquéreur de la parcelle cadastrée H 3100 d'une surface totale de 620 m² environ en vue de la réalisation de l'opération précitée ;
- De solliciter auprès de l'EPFO la cession anticipée du bien précité à ALOGEA, conformément aux dispositions de la convention pré-opérationnelle susvisée, à un prix qui est calculé sur la base du prix de revient actualisé ainsi déterminé selon le mode de calcul précité ;
- D'autoriser le Maire ou, en cas d'empêchement de celle-ci, son représentant, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- De dire que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'au Trésorier ;
- De dire que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le Conseil Municipal,

Après avoir délibéré,

Article 1 : Désigne ALOGEA comme tiers acquéreur de la parcelle cadastrée H 3100 d'une surface totale de 620 m² environ en vue de la réalisation de l'opération de construction de logements inclusifs, précitée.

Article 2 : Autorise l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) à céder le bien précité à ALOGEA sur la base d'un prix de revient prévisionnel de 51 817,61 HT.

Article 3 : Autorise le Maire à signer tout document nécessaire à la présente.

Article 4 : Dit que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'au Trésorier.

Article 5 : De certifier sous la responsabilité du Maire le caractère exécutoire de cet acte et d'informer que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication.

Le Tribunal Administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique Télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr. »

