

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT
DE LA
HAUTE-GARONNE

ARRONDISSEMENT
DE
TOULOUSE

MAIRIE
DE
L'UNION
3 1 2 4 0

☎ 05.62.89.22.89

Nombre de conseillers

- en exercice : 33
- présents : 26
- procurations : 6
- absente excusée : 1
- ayant pris part au vote : 32

L'an deux mille vingt-trois et le 28 juin à 18 heures 45, les membres du conseil municipal de la commune de L'Union se sont réunis dans la Salle des Fêtes sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Maire le 22 juin 2023, conformément aux articles L.2121-7 et L.2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents : M. PERE, M. NAVARRO, MME BEC, M. ROUX, MME GODEAS, M. FEULLERAT, MME GREGOIRE, M. BAUMLIN, MME GUEDES, M. ROFE, M. ORTIC, MME QUONIAM-DOUREL, M. PUGET, MME CELERIER, M. BAMIÈRE, MME TOULZE, M. COMBE, M. CADIEU, M. DOMENEGHETTY, MME PERROUX, M. MOLET, M. MITTAUX, MME GENNARO-SAINT, MME MAURIN, MME GRUEL, M. DEHOURS

Etaient absents excusés ayant donné procuration : MME SIMON-LABRIC, (POUVOIR A MME PERROUX), MME CABERO (POUVOIR A MME GUEDES), MME FERRE (POUVOIR A MME GODEAS), M. MERLEY (POUVOIR A MME QUONIAM-DOUREL), MME SERRET-PERES (POUVOIR A M ; NAVARRO), M. GARDE (POUVOIR MME BEC).

Etait absente excusée : MME. JARRIGE

MME BEC est élue secrétaire de séance

DÉLIBÉRATION n°2023/53

Objet : Construction d'une Gendarmerie et de 27 logements de fonction : Cession de l'assiette foncière – convention tripartite – garantie des prêts – clause de retour à meilleure fortune.

Monsieur Le Maire rappelle au conseil municipal les termes des délibérations de l'Assemblée Municipale des 16 septembre 2015 et 13 décembre 2017 relatives à l'engagement de la commune à céder à la société Groupe des Chalets un terrain d'une surface de 6 900 m² environ (pour une surface prévue initialement de 6 000 m²).

Ce terrain est à prendre sur les parcelles cadastrées AK 152 et 275, aux fins d'y construire une nouvelle Brigade de Gendarmerie et 27 logements de fonction selon les besoins exprimés par la Gendarmerie Nationale, dans les conditions économiques se rapprochant au plus près du décret n° 93-130 du 28 janvier 1993 et de la circulaire du 28 janvier 1993 relative aux conditions de prise à bail par l'Etat des locaux destinés aux unités de gendarmerie départementale.

Cette cession a fait l'objet d'un avis des Domaines en date du 8 décembre 2022 qui fixe une valeur vénale du bien arbitrée à 690 000 €, exprimée hors taxe et hors droits qui indique que :

« Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 552 000 €.

Le prix négocié par la commune à 400 000 € fait suite à un appel à projet et constitue la meilleure des propositions soumises à cette occasion. Ce prix minoré par rapport au marché immobilier peut s'expliquer par la nature spécifique du projet et par une volonté de

réalisation d'une opération pour une bonne implantation d'un service public essentiel à la commune.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé ».

Monsieur le Maire rappelle également que la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale a prononcé une décision favorable d'agrément de principe immobilier en septembre 2016.

De plus, le Décret 2016-1884 du 26 décembre 2016 est venu encadrer les opérations immobilières portées par les offices publics de l'habitat et les sociétés d'HLM au profit de la Gendarmerie Nationale.

Aussi, la S.A. des Chalets a manifesté son souhait de porter cette opération selon les dispositions de ce décret, qui nécessitent qu'une collectivité territoriale apporte une garantie pour les prêts contractés pour l'opération et qu'une convention tripartite soit signée entre l'Etat (pour la DGFIP et la Gendarmerie), la société d'HLM réalisant l'opération et la collectivité apportant la garantie.

Enfin, une clause de retour à meilleure fortune est prévue à cette cession prévoyant par convention expresse entre les Chalets et la Commune, que le changement de destination de la gendarmerie dans les 15 ans du transfert de propriété, entraînera l'obligation pour l'acquéreur ou sous-acquéreur, de verser un complément de prix qui sera déterminé selon les prix du marché à la date concernée et conformément à l'avis de France Domaines, en fonction de la destination des immeubles qui devra être conforme aux statuts de la SA HLM des Chalets et / ou en fonction de la destination si le bien avait été cédé à un autre propriétaire dans ce délai.

Il est précisé qu'un bornage sera réalisé par un géomètre au frais de la SA Des Chalets pour arrêter l'assiette définitive de cette cession.

Monsieur Le Maire propose donc au Conseil Municipal :

- De désigner la S.A. H.L.M. des Chalets pour conduire le projet de construction d'une Gendarmerie et 27 logements de fonction à L'Union ;
- De procéder à la cession à la S.A. H.L.M. des Chalets de l'assiette foncière nécessaire au projet, d'une superficie d'environ 6 900 m², prélevée sur les parcelles cadastrées AK 152 et AK 275 au prix de 400 000 € ;
- De garantir les prêts contractés par la S.A. H.L.M. des Chalets pour financer ce projet selon les dispositions du décret 2016-1884 ;
- D'autoriser M. le Maire à signer la convention tripartite qui en découle annexée à la présente ;
- D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente afférent ;
- De prévoir une clause de retour à meilleure fortune telle que définie ci-dessus ;
- D'établir qu'un bornage sera réalisé par un géomètre au frais de l'acquéreur pour arrêter l'assiette définitive de cette cession.

Décision

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité :

- De désigner la S.A. H.L.M. des Chalets pour conduire le projet de construction d'une Gendarmerie et 27 logements de fonction à L'Union ;
- De procéder à la cession à la S.A. H.L.M. des Chalets de l'assiette foncière nécessaire au projet, d'une superficie d'environ 6 900 m², prélevée sur les parcelles cadastrées AK 152 et AK 275 au prix de 400 000 € ;
- De garantir les prêts contractés par la S.A. H.L.M. des Chalets pour financer ce projet selon les dispositions du décret 2016-1884 ;
- D'autoriser M. le Maire à signer la convention tripartite qui en découle annexée à la présente ;
- D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente afférent ;
- De prévoir une clause de retour à meilleure fortune telle que définie ci-dessus ;
- D'établir qu'un bornage sera réalisé par un géomètre au frais de l'acquéreur pour arrêter l'assiette définitive de cette cession.

Pour copie conforme,

Le Maire,
Marc PÉRE

