



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 juillet 2025

Date de la convocation : 27 juin 2025
Conseillers en exercice : 27

D-2025-35

Le trois juillet deux-mille vingt-cinq à vingt heures trente

Le Conseil municipal de la Commune de CASTELMAUOU s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de :

Madame Diane ESQUERRE - Maire de CASTELMAUOU

Etaient Présents : ESQUERRE Diane, BACLE Dominique, ERISAY Michèle, TESSON Michael, NOVAU Marie, CASABONNE Pascal, HUMEAU Dominique, DAVEZAC--CANTO Lucien, GARCIA Maryse, CISSOU Jean-Marc, GRILLET Véronique, PIGET Véronique, ESQUERRE Christel, MECEFFAH Coralie, CROUZET Manon, KERVIEL Claire, SUDRIE Danièle, CHENE Fabien, GARRAUD Christelle, MERCERON Colette.

Absents :

GUERCI Gérard, PEYRILLE Sylvie, PEYRIERES Sébastien, FESSIN Nicolas.

Pouvoirs :

SOULIER Luc a donné pouvoir à ESQUERRE Christel
MOUY François-Xavier a donné pouvoir à TESSON Michael
LACOMBE Michel a donné pouvoir à ESQUERRE Diane

Michael TESSON est désigné secrétaire de séance.

**OPERATION D'AMENAGEMENT – DESIGNATION
POUR TIERS ACQUIREUR**

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 031-213101173-20250703-D_2025_35-DE



Rapporteur : Dominique BACLE

Madame le maire, rappelle que la commune de Castelmaurou a conclu une convention carence « Arrêté de Carence 2020-2022 » avec l'EPF d'Occitanie et l'Etat en date du 12/07/2021 ayant pour objet la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et projets d'aménagement permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF d'Occitanie a acquis l'ensemble immobilier cadastré AI n°168 situé 7 chemin du Fort à Castelmaurou (31180), d'une surface de 2 021 m², constituée d'une maison d'habitation avec jardin autour, en date du 20/12/2024 et pour un montant de 525 000,00 €.

Afin de mettre en œuvre l'opération d'aménagement comportant 33 logements dont 24 logements locatifs sociaux, il est proposé de désigner ALTÉAL comme acquéreur de cet ensemble immobilier conformément à l'article n°7.5 de la convention carence susvisée.

Entendu l'exposé du rapporteur,

Vu la délibération de la commune de Castelmaurou en date du 30/06/2021, approuvant le projet de convention carence « Arrêté de carence 2020-2022 » entre l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, l'Etat représenté par le préfet du département de Haute-Garonne et la commune de Castelmaurou, ayant pour objet la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et projets d'aménagement permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 18/12/2020 du Département de la Haute-Garonne prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Castelmaurou ;

Vu la mise en place d'un fonds de minoration foncière voté par le Conseil d'administration de l'EPF d'Occitanie et repris dans le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF d'Occitanie 2024-2028 ;

Considérant que dans le cadre de la convention susvisée, l'EPF d'Occitanie a procédé à l'achat de la parcelle cadastrée section AI n°168, située 7 Chemin du Fort à Castelmaurou (31180), d'une surface de 2 021 m², constituée d'une maison d'habitation avec jardin autour, en date du 20/12/2024 et pour un montant de 525 000,00 € ;

Considérant que la convention carence sur laquelle le bien a été acquis indique que ledit bien a vocation à être cédé à l'opérateur désigné par la collectivité au prix de revient prévisionnel de l'EPF d'Occitanie ;

Considérant que ALTÉAL a manifesté son intérêt pour la réalisation d'une opération d'aménagement comportant 33 logements, dont 24 logements locatifs sociaux financés en PLS (14), PLUS (6) et PLAI (4) sous forme collective, que le bilan de cette opération a été présenté à la commune ;

Considérant que le bilan financier de l'opération fait état d'un coût global de réalisation de 5 346 860,00 € ;

Considérant que le prix de revient de l'EPF Occitanie 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 l'aménagement (démolition, désamiantage, curage, pré-verdissement) de l'état des sols selon le principe « pollueur-payeur » en lien avec le 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 sur l'ensemble de l'opération qui sera actualisé au jour de la cession s'établit à la somme de 531 491,56 euros 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'EPF d'Occitanie, ALTÉAL 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 ;

Considérant qu'au regard des caractéristiques de l'opération projetée par ALTÉAL, le prix de cession est éligible au dispositif de minoration foncière, aussi le prix de revient susvisé pourra faire l'objet d'une minoration foncière en lien avec la production de logements locatifs sociaux sur cette opération, à l'appréciation du bureau de l'EPF Occitanie.

Cette minoration est en cours de détermination et sera appliqué au prix de vente.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

Article 1 : DESIGNER ALTÉAL comme tiers acquéreur de la parcelle cadastrée section AI n°168 d'une surface totale de 2 021 m² environ en vue de la réalisation de l'opération précitée ;

Article 2 : SOLLICITER auprès de l'EPF Occitanie la cession anticipée du bien précité à ALTÉAL, conformément aux dispositions des conventions opérationnelles susvisées, à un prix qui sera calculé sur la base du prix de revient actualisé ainsi déterminé selon le mode de calcul précité ; ce prix de vente sera éventuellement diminué d'une minoration foncière en lien avec la production de logements locatifs sociaux ;

Article 3 : AUTORISER Madame la 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 ;

Article 4 : DIT que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département ainsi qu'au Trésorier ;

Article 5 : DIT 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.

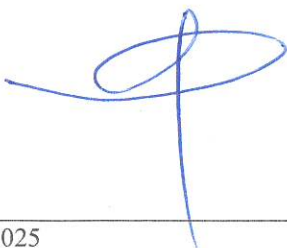
Adopté à la majorité des suffrages exprimés.

Pour : 22 Contre : 1 Abstention : 0

Fait et délibéré les jour et mois susdits.

Le secrétaire de séance,

Michael TESSON



Le Maire



Diane ESQUERRE

