

DÉPARTEMENT  
TARN ET GARONNE

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE MOISSAC

ARRONDISSEMENT  
DE  
CASTELSARRASIN

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE 05 avril (05/04/2018)

Le Conseil municipal de la Commune de Moissac étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation faite le 30 mars, sous la présidence de Monsieur HENRYOT Jean-Michel, a été appelé à délibérer sur les questions suivantes :

**ETAIENT PRESENTS:** M. Jean-Michel HENRYOT, **Maire,**

Mme Colette ROLLET, Mme Christine HEMERY, Mme Maïté GARRIGUES, M. Michel CASSIGNOL, Mme Maryse BAULU, M. Jean-Luc HENRYOT, Mme Muriel VALETTE, M. Pierre FONTANIE, **Adjoints,**

M. Gérard CAYLA, Mme Anne-Marie SAURY, Mme Pierrette ESQUIEU, M. Robert GOZZO, Mme Eliette DELMAS, M. Maurice ANDRAL, Mme Fabienne MAERTEN, Mme Fabienne GASC, M. Daniel CALVI, Mme Sabine AUGÉ, M. Jean-Luc GARRIGUES, Mme Sandrine PIAROU, M. Pierre GUILLAMAT, M. Gilles BENECH, Mme Marie CASTRO, Mme Valérie CLARMONT, M. Gérard VALLES, Mme Christine FANFELLE, M. Franck BOUSQUET, Mme Marie-Claude DULAC, **Conseillers Municipaux**

**ETAIENT REPRESENTES :**

M. Jérôme VALETTE (représenté par Madame Muriel VALETTE), **Adjoint,**

Mme Michèle AJELLO DUGUE (représentée par Madame Christine HEMERY), M. Patrice CHARLES (représenté par Madame Marie-Claude DULAC), **Conseillers Municipaux.**

**ETAIT ABSENT :**

M. Aizen ABOUA, **Conseiller Municipal.**

Monsieur Gérard CAYLA est nommé secrétaire de séance.

29 – 05 avril 2018

**29. Conditions patrimoniales et financières du transfert des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire**

Rapporteur : Madame HEMERY.

**Vu** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, et notamment son article 64 ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 1321-1 et suivants, L. 5211-17 et L. 5214-16 ;

**Entendu** l'exposé du Maire,

**Entendu** que la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe, prévoit une extension des compétences obligatoires des Communautés de Communes, avec un transfert des compétences en matière économique aux Communautés de communes au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

**Entendu** que la loi NOTRe supprime également la mention de l'intérêt communautaire concernant la compétence obligatoire « *création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire* » depuis la date du 1<sup>er</sup> janvier 2017, et prévoit ainsi le transfert des zones d'activité économique communales existantes aux Communautés de Communes ;

**Entendu** que l'ensemble des ZAE communales existantes sur le territoire de la Communauté a ainsi été transféré à la Communauté de Communes Terres des Confluences au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Terres des Confluences n°09/2017-4, en date du 26 septembre 2017 définissant les critères de détermination des ZAE et listant les zones communales à transférer tel que présenté ci-dessous.

Les quatre critères pour définir les zones d'activités économiques ont été définis tel que suit :

- Elle est le fruit d'une opération d'aménagement,
- Sa vocation économique est mentionnée dans un document d'urbanisme,
- Elle présente une certaine superficie et une cohérence d'ensemble,
- Elle regroupe habituellement plusieurs établissements/entreprises,

Elle traduit une volonté publique actuelle et future d'un développement économique coordonné.

Selon ces principes, la liste des zones d'activités économiques communales à transférer a été approuvée tel que suit :

Localisation	Dénomination	Surface indicative en ha	Niveau de commercialisation
Castelsarrasin	Terre Blanche	23,11	PROJET
Castelsarrasin	Lavalette	0,83	Aménagée, 1 lot vendu sur 4
Castelsarrasin	Marchès	14,10	Entièrement commercialisée
Castelsarrasin	Artel	26,58	Entièrement commercialisée
Castelsarrasin	Barraouet	16,89	Entièrement commercialisée
La Ville Dieu du Temple	Cap Nègro	2,26	Entièrement commercialisée
Moissac	Le Luc	23,58	T1 Entièrement commercialisée T2 (Secteurs est et ouest) non aménagée
Moissac	Le Tuc	4,07	Entièrement commercialisée
Moissac	Saint Michel	37,82	Entièrement commercialisée
Moissac	Saint Pierre	10,91	Entièrement commercialisée
Moissac	Borde Rouge (Partie Ouest)	16,00	Entièrement commercialisée
Saint Nicolas de la Grave	La Biarne	2,33	Entièrement commercialisée

**Entendu** que dans le cadre des transferts de compétence, le principe est celui de la mise à disposition gratuite et de plein droit de l'ensemble des biens et équipements nécessaires à l'exercice des compétences transférées ;

**Entendu** toutefois, en ce qui concerne le transfert des ZAE, que la loi permet un transfert en pleine propriété des biens immobiliers communaux ;

**Considérant** que la cession en pleine propriété est indispensable pour les parcelles des ZAE devant faire l'objet d'une commercialisation par la Communauté ;

**Entendu** qu'il est donc, à ce titre, nécessaire, de déterminer les « *conditions financières et patrimoniales* » du transfert de ces ZAE, par délibérations concordantes, d'une part, du Conseil Communautaire et, d'autre part, de la majorité qualifiée des Communes membres, dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création d'un EPCI ;

**Vu** la délibération n°03/2018-5 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Terres des Confluences approuvant les conditions financières et patrimoniales du transfert des ZAE tel que détaillé ci-dessous ;

1. Parmi les 12 zones transférées dans le cadre de la loi NOTRe, 9 zones sont déjà entièrement commercialisées, et 1 partiellement (tranche 1 de la ZA du Luc) et pourront donc être transférées par l'établissement de PV de mise à disposition entre les Communes concernées et la Communauté de Communes. Ces PV détailleront notamment :
  - La consistance des biens,
  - L'état des biens,
  - Les modalités d'administration de ces biens,
  - La responsabilité des biens transférés,
  - Le devenir des contrats en cours,
  - Le caractère gratuit de la mise à disposition,
  - La durée de la mise à disposition
  - Les charges transférées par les Communes, qui ont été évaluées dans le cadre des travaux de la Commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT) et déduites des attributions de compensation de chacune des Communes concernées.
  
2. Les 3 zones restantes sont concernées par la commercialisation future de parcelles disponibles. Il s'agit des zones suivantes :
  - Le LUC (tranche 2 – non aménagée – 6,6ha à commercialiser)
  - TERRE BLANCHE (projet – 17 ha à commercialiser)
  - LAVALETTE (aménagée – 5690 m<sup>2</sup> à commercialiser)

Pour deux de ces zones (Le Luc, tranche 2 et Terre Blanche), au regard des surfaces importantes restant à commercialiser, un transfert en pleine propriété, par les Communes concernées à la Communauté de Communes, est indispensable pour permettre un exercice plein et entier de la compétence ZAE par la Communauté ;

Il a donc été procédé pour chacune d'entre elle, à un bilan d'opération à la date du transfert.

Ces bilans d'opération se détaillent tels que suit.

### **ZA DU LUC (Moissac)**

L'aménagement de cette zone peut se découper en 2 tranches :

- Tranche 1 : entièrement aménagée et commercialisée ;
- Tranche 2 : partiellement aménagée et non commercialisée.

<b>Bilan de la tranche 1 de la zone, achevée</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>MONTANT</b>
<b>Dépenses</b>		
Dépenses d'aménagement de la zone (études, réseaux, VRD, ½ giratoire)		761 498,00 €
Acquisitions terrains	55 712	576 536,38 €
<b>Recettes</b>		
Ventes de terrains	40 569	1 104 000,00 €
<b>Bilan 1ère tranche Zone</b>		<b>- 234 034,38 €</b>

<b>Bilan de la tranche 2 de la zone, à aménager</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>MONTANT</b>
<b>Dépenses déjà réalisées</b>		
Acquisitions terrains	130 706	963 293,62 €
Travaux : Giratoire, à ventiler entre les 2 tranches		192 500,00 €
<b>Bilan provisoire zone à ce jour</b>		<b>- 1 155 793,62 €</b>
<b>Dépenses à venir</b>		
Dépenses restant à réaliser pour aménager COMPLETEMENT la Zone (estimation Moissac)		1.031.000,00 €
<b>Recettes</b>		
Estimation des ventes des surfaces restant à commercialiser au prix de vente actuel (25 €/m <sup>2</sup> )	66 540	1 663 500,00 €
<b>Bilan prévisionnel de la 2ème tranche de la Zone</b>		<b>- 523 293,62 €</b>

**Prix de revient au m<sup>2</sup>, à ce jour = Dépenses réalisées / surface commercialisable**  
= 17,37 € / m<sup>2</sup>

Prix de revient au m<sup>2</sup> estimé au terme de l'opération = 32,86 € / m<sup>2</sup>

Il est précisé que la première tranche de l'opération étant achevée, la détermination des modalités de transfert patrimoniales et financières porte seulement sur cette 2<sup>ème</sup> tranche.

Il est proposé les modalités de transfert suivantes :

- Tranche 1 : mise à disposition à titre gratuit, par l'établissement d'un PV de mise à disposition ;
- Tranche 2 (Le Luc Est et Ouest) : acquisition des terrains à la Commune de Moissac, au prix de revient, à ce jour, à savoir 17,37 € du m<sup>2</sup>, soit pour un montant total de 1 155 793,62 € environ, sous réserve de délimitation exacte réalisé par le géomètre.

**ZA DE TERRE BLANCHE (Castelsarrasin)**

	Surface m <sup>2</sup>	Coût
<b>Dépenses</b>		<b>1 125 891,97 €</b>
Acquisitions	227 528	1 017 509,29 €
Honoraires		108 382,68 €
<b>Recettes</b>		
Rétrocession de terrains	15 247	47 820,00 €
Bilan de la zone à ce jour		- 1 078 071,97 €

**Prix de revient à ce jour = Dépenses réalisées / surface commercialisable** (estimée à 169 477 m<sup>2</sup>) = **6,36 €**

Étant donné que cette zone est encore en niveau « projet » (seul le foncier a été acquis), il ne peut être fait un bilan prévisionnel en fin d'opération réaliste (modalités d'aménagement et de commercialisation non connues à ce jour).

Il est proposé de racheter les terrains, au prix de revient constaté à la date du transfert, soit à hauteur de 6,36 € / m<sup>2</sup>, soit pour un montant total d'environ 1.078.071,97 €, sous réserve de la surface réellement constatée par délimitation du géomètre.

**Considérant** que, au regard de ces estimations, la Communauté de Communes ne dispose pas, à ce jour, de la capacité financière lui permettant de payer immédiatement lesdites zones au coût de revient tels que déterminés ci-avant.

**Il est proposé de retenir les modalités financières et patrimoniales suivantes pour les Zones du Luc (tranche 2) et Terre Blanche :**

Afin de concilier le respect des conditions exigées par les textes précités et impliquant, pour certaines zones le transfert en pleine propriété, avec les ressources financières de la Communauté, il est proposé que les acquisitions de terrains soient effectuées par le biais d'un acte à paiement différé.

Le transfert de propriété interviendrait à la date de la signature de l'acte entre la Communauté de Communes et les Communes concernées par des transferts de zones, indépendamment du paiement du prix qui lui interviendra au fur et à mesure des projets de vente envers un acteur économique, au prorata des m<sup>2</sup> vendus, dans un délai n'excédant pas 15 ans.

Le rachat des terrains se fera au coût de revient des terrains par les communes, au moment du transfert, étant précisé que les sommes fixées comme exposé ci-avant ne seront versées aux Communes que sous réserve du prix de vente définitif conclu entre la Communauté et le tiers acquéreur.

En effet, la Communauté ne pourra reverser, à la Commune, une somme supérieure à ce qu'elle aura perçue lors de la vente au tiers acquéreur.

Le paiement du prix de cession par la Communauté à la Commune sera différé au jour où la Communauté recevra le produit de la vente conclue avec le tiers.

A l'issue du délai de 15 ans à compter de la signature de l'acte de vente des terrains pour ces deux zones, les parcelles de terrain n'ayant pas fait l'objet d'une vente à un tiers acquéreur reviendront gratuitement à la Communauté de Communes.

Par ailleurs, en fin de commercialisation des zones, la Communauté de Communes propose de partager le déficit ou l'excédent constaté dans des proportions équivalentes entre elle et la Commune qui serait concernée.

**ZA de LAVALETTE (entièrement aménagée - 3 lots restant à commercialiser)**  
**(Castelsarrasin)**

Concernant la ZA de Lavalette, le bilan de zone, au moment du transfert se détaille tel que suit :

	surface m <sup>2</sup>	Coût
<b>Dépenses</b>		<b>213 638,01 €</b>
Acquisitions	8 313	122 182,09 €
Travaux		91 455,92 €
<b>Recettes</b>		
Vente de terrains (réalisées)	1 569	31 380,00 €
Prévisionnel terrains restant à vendre	5690	113 800 €
<b>Bilan prévisionnel</b>		<b>- 68 458,01 €</b>

**Prix de revient au m<sup>2</sup> : 29 € / m<sup>2</sup>**

À noter, le prix de commercialisation de la zone pratiqué par la Commune était de 20 € / m<sup>2</sup> soit 9 € en dessous du prix de revient.

Au regard du faible volume de terrains restant à commercialiser (5.690 m<sup>2</sup>), il est proposé une simple mise à disposition des terrains, dans le cadre du PV de transfert des ZAE communales afin d'autoriser la Communauté de Communes à poursuivre les actions de commercialisation et de gestion de la Zone.

Dès lors qu'un porteur de projet souhaitera acquérir un terrain, un acte de vente tripartite sera alors conclu entre l'acquéreur, la Commune de Castelsarrasin et la Communauté de Communes.

Le prix de vente du terrain reviendra intégralement à la Commune de Castelsarrasin :

- En cas de vente en dessous du prix de revient du terrain, la Commune ne pourra en aucun cas solliciter à la Communauté de Communes le paiement de la différence.
- A l'inverse, en cas de vente excédentaire, la Communauté de Communes ne pourra réclamer à la Commune le reversement de tout ou partie du bénéfice de la vente.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de se prononcer sur les conditions financières et patrimoniales de transfert des ZAE, exposée ci-dessus.

**Le Conseil Municipal,  
Après en avoir délibéré,  
A l'unanimité,**

- **APPROUVE** les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers des Zones d'Activité Économique existantes sur le territoire dans les conditions suivantes :

- **Les zones d'activités économiques achevées**, à savoir 10 zones (y compris le Luc Tranche 1) : la mise à disposition des biens immobiliers concernés, sans transfert de propriété, par l'établissement d'un PV de mise à disposition.

Cette mise à disposition est effectuée à titre gratuit. La Communauté de Communes Terres des Confluences se substitue dans les droits et obligations résultant des engagements des Communes antérieurs à la mise à disposition.

- **Les zones d'activités économiques Le LUC (Tranche 2) et TERRE BLANCHE** : transfert immédiat en pleine propriété des biens immobiliers concernés, par la signature d'un acte de vente, dans les conditions suivantes :

- Paiement différé du prix de vente au fur et à mesure des projets de vente envers un acteur économique, au prix de revient de la zone, à la date du transfert, tel que fixé dans la présente délibération, à savoir 17,37 € / m<sup>2</sup> pour le Luc et 6,36 € / m<sup>2</sup> pour Terre Blanche,
- Sous réserve du prix de vente définitif conclu avec le tiers acquéreur : la Communauté ne pouvant verser à la Commune concernée une somme supérieure à celle qu'elle aura perçue du tiers acquéreur,
- Le paiement du prix de cession par la Communauté à la Commune sera différé au jour où la Communauté recevra le produit de la vente conclue avec le tiers.
- Le partage, en fin de commercialisation des zones, de l'éventuel déficit ou excédent dans les proportions équivalentes entre la Communauté et la Commune concernée.
- À l'issue d'un délai de 15 ans à compter de la date de signature de l'acte de vente, les parcelles de terrain n'ayant pas fait l'objet d'une vente à un tiers acquéreur reviendront gratuitement à la Communauté de Communes.

- **La ZA de Lavalette** : mise à disposition des terrains restant à commercialiser, à titre gratuit, par voie de PV, précision étant faite que :

- Dès lors qu'un porteur de projet souhaitera acquérir un terrain, un acte de vente tripartite sera alors conclu entre l'acquéreur, la Commune de Castelsarrasin et la Communauté de Communes.
- Le prix de vente du terrain reviendra intégralement à la Commune de Castelsarrasin :
  - En cas de vente en dessous du prix de revient du terrain, la Commune ne pourra en aucun cas solliciter à la Communauté de Communes le paiement de la différence.
  - A l'inverse, en cas de vente excédentaire, la CC ne pourra réclamer à la Commune le reversement de tout ou partie du bénéfice de la vente.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire de la Commune à signer :
  - Les procès-verbaux de mise à disposition avec la Communauté de Communes Terres des Confluences concernant les ZAE suivantes :

Zones d'activités transférées dans le cadre de la loi NOTRe		Surface en Ha
Moissac	Le Luc (T1)	5,6
Moissac	Le Tuc	4,07
Moissac	Saint Michel	37,82
Moissac	Saint Pierre	10,91
Moissac	Borde Rouge (Partie Ouest)	16,00

- L'acte de vente en la forme administrative ou l'acte notarié à intervenir pour le transfert de propriété à la Communauté de Communes Terres des Confluences de la ZAE Le Luc, ainsi que tous documents se rapportant au transfert de ladite ZAE ; la Communauté de Communes Terres des Confluences prenant en charge l'ensemble des frais s'y afférant.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour copie conforme  
Moissac le 10 avril 2018

Le Maire,



Jean-Michel HENRYOT

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal de TOULOUSE dans un délai de 2 mois à compter  
De la transmission en préfecture le :  
De sa publication et/ou notification le :